

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N.



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

Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Ritterschaftsstr. 4 | Schloss Nordstetten
72160 Horb a. N.

Telefon: 07451/622 9405
eMail: gutachterausschuss@horb.de

Datum: 07.03.2026
Az.: 2026-0007
Aktenzeichen AG: 20 K 41/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück
in **72160 Horb a. N.- Mühringen, Wiesenstetter Straße 4+6**
Gemarkung Mühringen, Flurstück 36



Zwangsversteigerung Raiffeisenbank im Kreis Calw eG /
Aktenzeichen 20 K 41/25

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.02.2026 in der Besetzung Friedemann
Schindele, Katrin Edinger und Lukas Göttler (stv. Vorsitzender)

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 25.02.2026 ermittelt mit rd.

450.000,- €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Altlasten, Natur und Gewässerschutz	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26

4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienhaus (Doppelhaus)

Objektadresse: Wiesenstetter Straße 4+6 in 72160 Horb a.N. Mühlingen

Grundbuchangaben: Mühlingen, Band 155, Blatt 1, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Mühlingen, Flurstück 36 mit 229 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Auftrag vom 03.12.2025

Eigentümer: Frau

1.3 Beteiligte

Gläubigerin: Raiffeisenbank im Kreis Calw eG
vertreten durch den Vorstand
Untere Torstraße 5

75387 Neubulach

gegen

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Gz.:

für
Frau

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.02.2026
Qualitätstichtag:	25.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	25.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Gutachter Friedemann Schindele, Katrin Edinger, Lukas Götter (stv. Vorsitzender) und der Sachverständige Ulrich Beuter. Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden, für den Innenraum hat Frau uns ein Exposé zukommen lassen. Eine Innenbesichtigung war ausdrücklich von der Eigentümerin nicht gewünscht!
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Von dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft: • Flur- und Legekarten, Flächennutzungsplan, Bodenrichtwertauskunft, Bebauungsplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, z.T. selbst angefertigt) • Berechnung der Brutto-Grundfläche (aus der Bauakte bzw. Vermessung vor Ort) Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA Horb

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden, für den Innenraum hat Frau uns ein Exposé zukommen lassen.

Eine Innenbesichtigung war ausdrücklich von der Eigentümerin nicht gewünscht!

Deshalb konnten Ausstattungsstandards und andere Parameter nur angenommen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Freudenstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Horb 25.867, Stadtteil Mühringen 974 (Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Böblingen (ca. 40 km entfernt) Rottweil (ca. 40 km entfernt) Stuttgart (ca. 65 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Horb (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Horb (ca. 6 km entfernt; direkte Anbindungen Richtung Stuttgart, Tübingen und Singen) <u>Flughafen:</u> Leinfelden-Echterdingen (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Im Dorfzentrum von Mühringen gelegen. Bushaltestelle, Gemeindeverwaltung und Kindergarten im Ort. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Nordstetten ca. 4 km entfernt. Zur Kernstadt Horb ca. 6 km
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung und einzelne kleine Gewerbebetriebe in der Umgebung
Beeinträchtigungen:	Die Hauseingänge liegen direkt an der Wiesenstetter Straße, auf dem Grundstück gibt es keine Parkmöglichkeiten
Topografie:	Weitgehend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Das Flst. 36 hat eine mittlere Tiefe von ca. 14,50 m und eine mittlere Breite von ca. 16,70 m.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsverbindungsstraße nach Wiesenstetten
Straßenausbau:	Asphaltiert, einseitiger Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Anschlüsse ans kommunale Wasser- und Abwassernetz vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude steht auf allen Seiten fast an den Flurstücksgrenzen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine legende Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurden vom Sachverständigen am 03.02.2026 eingesehen (Grundbuch vom 20.10.2025, seither unverändert). Es gibt in Abteilung II außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf getilgt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Hier gibt es keine Eintragungen
Denkmalschutz:	

Objekt: Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Mülthgen	Status: P
Erstnennung 786 Im 12. Jahrhundert ist ein edelfreies Geschlecht als Lehensträger des Klosters St. Gallen nachgewiesen, im 13. Jahrhundert Niederadel im Gefolge der Grafen von Hohenberg. 1618 bis 1652 im Besitz des Deutschen Ordens. Danach wechselnde Ortschaften. Der Ort steuerte nach dem Ritterschaftskanton Neckar-Schwarzwald. 1805 an Württemberg.	

Das Flurstück gehört wie die umliegenden zu einer mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlung.
(nicht wertrelevant für die Wertermittlung)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: M (gemischte Bauflächen)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, eine detaillierte Prüfung der Rechtmäßigkeit der errichteten Gebäude erfolgte nicht.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- Baureifes Land tät):

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Anwesen Wiesenstetter Straße 4/6 ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Anschlussbeiträge sind veranlagt und beglichen. Die Wiesenstetter Straße ist in diesem Bereich Teil der alten Ortslage und zudem die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße und unterliegt aus beiden Gründen keiner Erschließungsbeitragspflicht. Ein Erschließungsbeitrag für die straßenmäßige Erschließung wurde deshalb in der Vergangenheit nicht erhoben und fällt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage auch künftig nicht an. (Auskunft von R. Dürr, Stadt Horb)

2.7 Altlasten, Natur und Gewässerschutz

Altlasten:	Auf Ihre Altlastenanfrage teilen wir Ihnen mit, dass das besagte Grundstück weder im Altlastenkataster noch im Bodenschutzkataster unseres Amtes registriert ist. Auch liegen uns aktuell keine Hinweise oder Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder altlastrelevante Nutzungen auf diesem Grundstück vor. Insofern besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. Hinweis: Diese Auskunft stellt keine Garantie für die Freiheit des Grundstückes von jeglichen Schadstoffverunreinigungen oder Altlasten dar.
Gewässerschutz:	Bezüglich Gewässerschutz teilen wir Ihnen mit, dass keine Besonderheiten vorliegen.
Naturschutz:	Der UNB Landratsamt Freudenstadt liegen derzeit keine relevanten Informationen zum Natur- und Artenschutz für dieses Flurstück vor. Es befindet sich innerhalb der Kulisse des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Auskünfte vom Landratsamt Freudenstadt

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Die beiden Doppelhaushälften sind nicht bewohnt.

Es befinden sich 2 Hauptwohnungen und eine Einliegerwohnung in den Gebäuden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, Doppelhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1879
Modernisierung:	Laut der Eigentümerin wurde das Gebäude 2023 renoviert. In welchem Umfang dies geschah, kann nur geschätzt werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nicht möglich, weil es schon auf allen Gebäudeseiten nahezu an den Flurstücksgrenzen steht.
Außenansicht:	Die Fassade ist mit Kunststoffklinkerplatten verkleidet.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Nicht bekannt
Kellerwände:	Bruchsteine (Annahme)
Umfassungswände:	Gemauert oder Fachwerk (Annahme)
Innenwände:	Nicht bekannt
Geschossdecken:	Beton oder Holzdecken (Annahme)

Treppen:

Treppe zum Dachgeschoss: Holztreppe

Treppe zum Dachraum: Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Haus 4:

Kellergeschoss: Eingangsbereich, Bad, Keller und Abstellräume

Erdgeschoss: Wohnen, Kochen, Essen, Terrasse

Dachgeschoss: Schlafräume

Haus 6:

Kellergeschoss: Eingangsbereich, Einliegerwohnung, Abstellräume

Erdgeschoss: Wohnräume, Terrasse

Obergeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss: Wohnräume

Es liegen nicht für alle Stockwerke Grundrisse vor, deshalb kann die Raumaufteilung nur angenommen werden.

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Fenster und Türen, Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Keller und Dach, Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Beschreibungseinheit (siehe auch Exposé im Anhang)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Holz, Tapeten, Putz

Deckenbekleidungen: Holz, Tapeten, Putz

Küche:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Putz, Holz

Deckenbekleidungen: Holzdecke

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Putz, Holz

Deckenbekleidungen: Putz/Holzdecke

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz/Holz

Deckenbekleidungen: Holzdecke

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge: Pflastersteine

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster 2-fach verglast

Türen:

Eingangstür: Kunststoffhaustüre mit Glasausschnitt

Zimmertüren: Holztüren mit Zarge

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Nicht bekannt

Heizung: Ölheizung

Warmwasserversorgung: Nicht bekannt

Sanitäre Installation: 3 Bäder, Ausstattung im Exposé

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: keine

Küchenausstattung: 2 Einbauküchen

Kellerräume und Dach**Kellerräume:**

Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht bekannt
Türen:	Nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Dachform:	Satteldach mit Dachgaupen
Dacheindeckung:	Betonziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Laminat
Kamin:	Gemauert und Edelstahlkamine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrassen, Dachgaupen, Überdachung
Besondere Einrichtungen:	Keine
Bauschäden und Baumängel:	Keine bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden

3.3 Außenanlagen

Das Gebäude grenzt fast ringsum an die Flurstücksgrenzen.

Der Gutachterausschuss berechnet die Außenanlagen pauschal mit 5 % des Gebäudewerts.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a. N.- Mühringen, Wiesenstetter Straße 4+6 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N.- Mühringen	155	1	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horb a. N.- Mühringen		36	229 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 25.02.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= Endhaus
Grundstücksfläche (f)	= 229 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.02.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	Endhaus	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	115,00 €/m ²
Fläche (m ²)	500	229	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	115,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,00 €/m ²	
Fläche	×	229 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	26.335,00 €	
	rd.	26.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 insgesamt **26.300,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen

örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	846,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	498,67 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	421.874,82 €
Baupreisindex (BPI) 25.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	804.093,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	804.093,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		51,25 %
• Faktor	x	0,4875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	391.995,54 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	11.916,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	403.911,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		403.911,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.195,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	424.107,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	450.407,47 €
Sachwertfaktor	x	1,11
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	499.952,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	449.952,29 €
	rd.	450.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,9 %	48,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes OG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	51,9	389,25
3	865,00	48,1	416,07
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 805,32 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		805,32 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	845,59 €/m² BGF
	rd.	846,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung, s. Anlagen)	
nicht zu Wohnräumen ausgebaut Räume im Erdgeschoss	-15.000,00 €
Überdachung Terrasse	1.755,00 €
Terrassen	11.482,09 €
Dachgauben	13.679,25 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	11.916,34 €

Baupreisindex

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

Der maßgebende Baupreisindex vom 4. Quartal 2025 für Wohngebäude beträgt 135,0. Zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten aus dem Jahre 2010 betrug er 70,8. Berechnung: $135,0 / 70,8 \times 100 = 190,6$.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (403.911,88 €)	20.195,59 €
Summe	20.195,59 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngebäude 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1879 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Die Renovierungen konnten nicht überprüft werden und sind nach Angaben der Eigentümerin bewertet worden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	2023	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	2023	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	2023	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	2023	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	2023	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	2023	
Summe		11,0	0,0		

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1879 = 147 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 147 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA Horb übernommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Abschlag für nicht einsehbare Mängel wegen nicht möglicher Innenbesichtigung = 10 % des marktangepassten Sachwerts (gerundet)	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des

(objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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.

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung Haus 6 OG/DG links	143,08		5,61	802,68	9.632,16
	2	Wohnung Haus 6 EG links	31,40		8,08	253,71	3.044,52
	3	Wohnung Haus 4 DG/OG/EG rechts	116,33		5,86	681,69	8.180,28
Summe			290,81			1.738,08	20.856,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.856,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.705,66 €
jährlicher Reinertrag	= 15.151,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,11 % von 26.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 291,93 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,11 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	= 14.859,37 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	x 31,516
vorläufiger Ertragswert	= 468.307,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 26.300,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 494.607,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 494.607,90 €
	- 50.000,00 €
	= 444.607,90 €
	rd. 445.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Der Rohertrag wurde nach Angaben im Grundstücksmarktbereich 2024 berechnet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. * 367,00 €	1.101,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	290,80 m ² * 14,40 €/m ²	4.187,52 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		417,14 €
Summe			5.705,66 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Grundstücksmarktbereich 2024 entnommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Abschlag für nicht einsehbare Mängel, wegen nicht möglicher Innenbesichtigung = 10 % des marktangepassten Sachwerts (gerundet)	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **450.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **445.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a. N.- Mühringen, Wiesenstetter Straße 4+6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N.- Mühringen	1	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horb a. N.- Mühringen		36

wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 mit rd.

450.000 €

in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Horb, den 07. März 2026


Lukas Götter
Siv. Vorsitzender GAA Horb


Ulrich Beute
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung D3

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

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

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStättG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBfG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 21.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 25.000
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 5.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Luftbild
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Berechnungen
- Anlage 10: Mietberechnung
- Anlage 11: Liegenschaftszinssatz
- Anlage 12: Sachwertfaktor
- Anlage 13: Exposé

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 25.000

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 5.000

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500

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

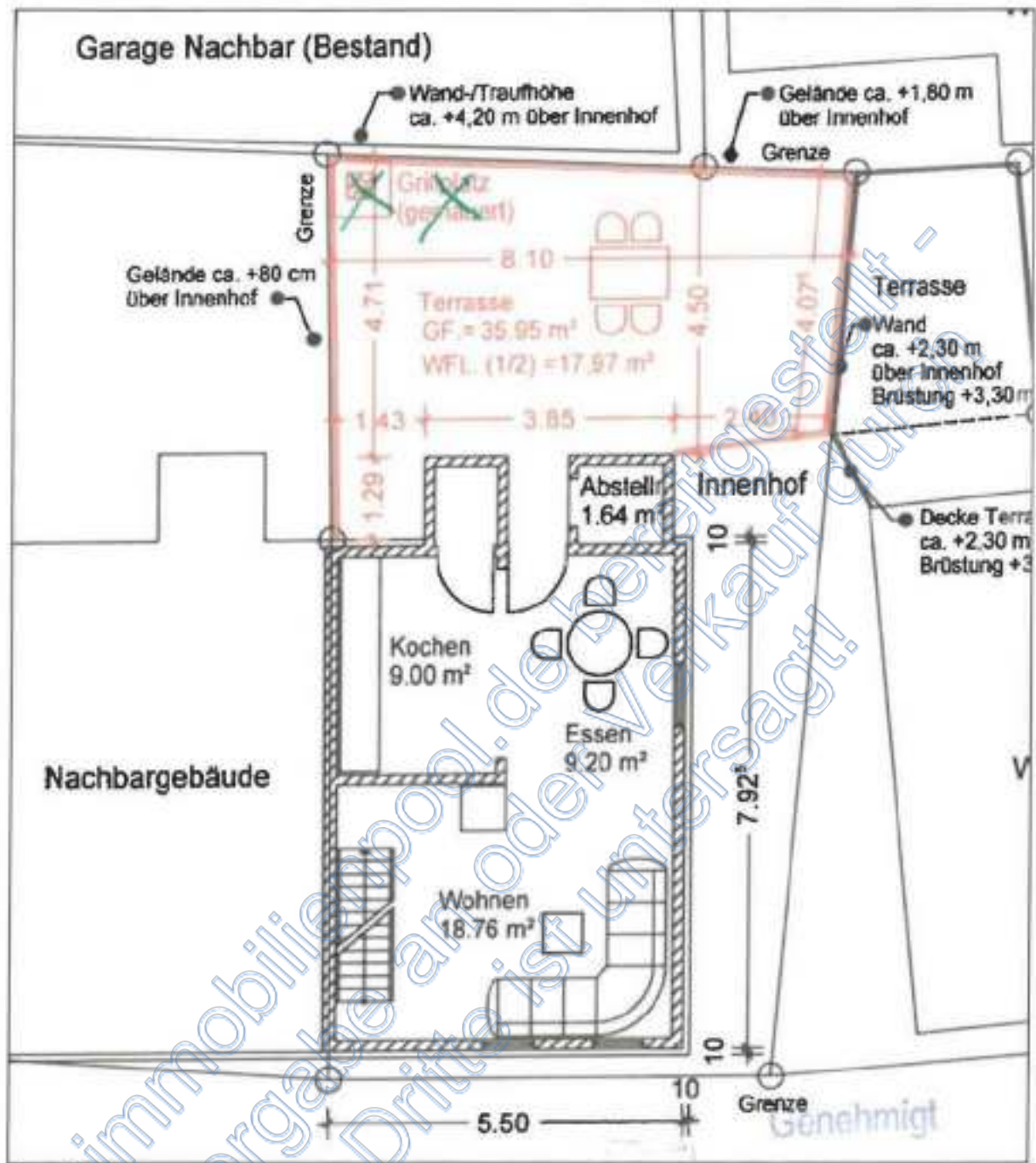
Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Luftbild

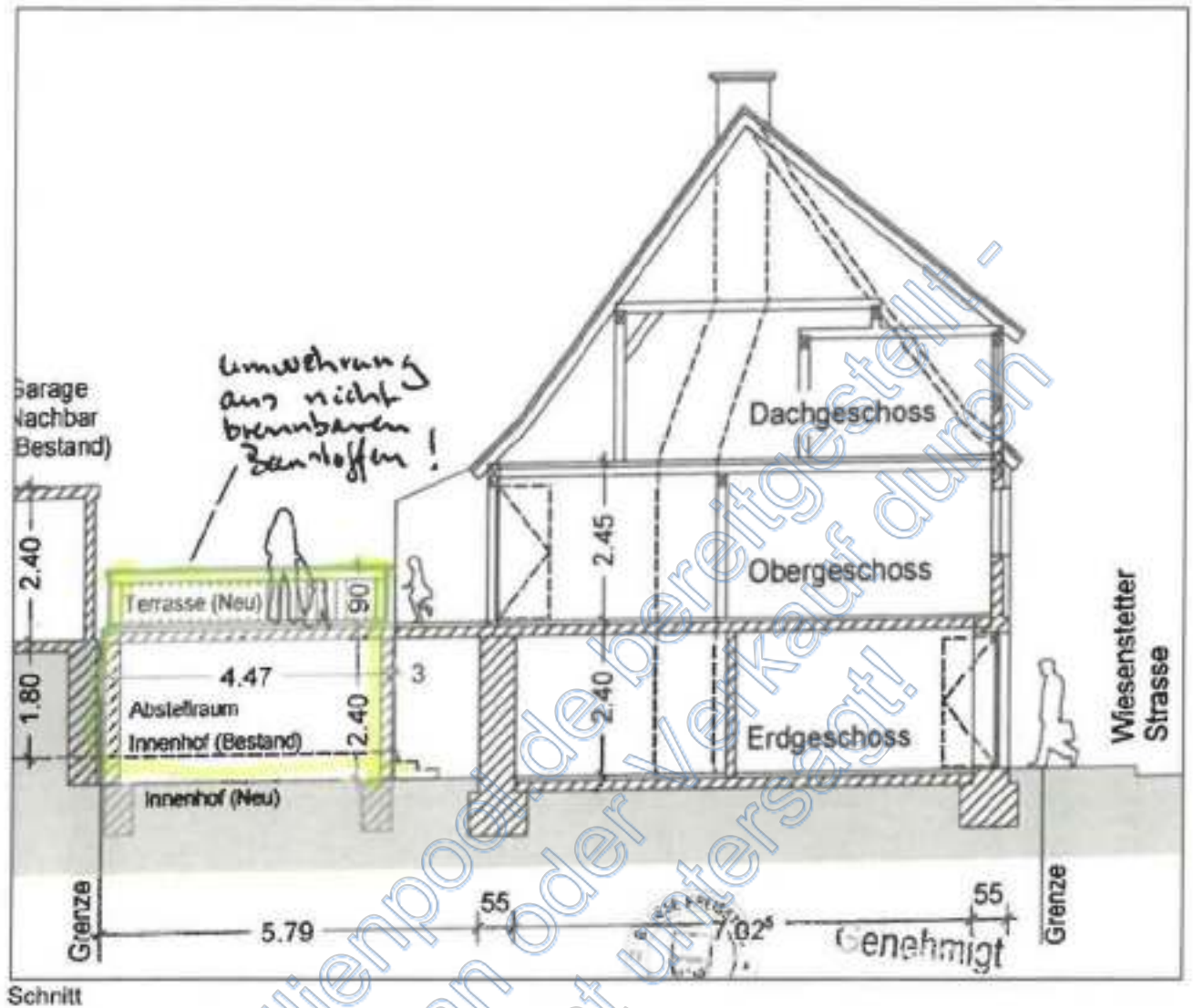
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



Haus 4 OG



Anlage 8: Fotos (von außen, Innenbilder im Exposé)



Ansicht von Süd/Ost



Ansicht von Nord/West



Ansicht von Süd/West

Anlage 9: Berechnungen

Berechnung der BGF: (Maße teilweise geschätzt)

Haus 6	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)	Gesamt (m²)
Erdgeschoss	6,01	5,44		32,69	Keller
	6,01	3,53	0,50	10,61	Keller
	8,00	9,33		74,64	
1. Obergeschoss	8,00	9,33		74,64	
Dachgeschoss	8,00	9,33		74,64	
2. Dachgeschoss	3,50	9,33		32,66	
Gesamt:					299,88

Haus 4	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)	
Erdgeschoss	5,28	5,90		31,15	Keller
	4,20	2,50		10,50	Keller
	8,12	5,60		45,47	
1. Obergeschoss	8,12	5,60		45,47	
Dachgeschoss	8,12	5,60		45,47	
2. Dachgeschoss	3,70	5,60		20,72	
Gesamt:					198,79
Beide Häuser:					498,67

Berechnung nicht ausgebaute Räume im Erdgeschoss

Anteil:

EG Keller Fläche in m²	85,07	41,46%
EG ausgebaut Fläche in m²	120,11	58,54%
EG Gesamt Fläche in m²	205,18	100,00%

Berechnung der Herstellungskosten Gebäudetyp 2.31 (EG, OG, ausgeb. DG, nicht unterkell)

Kostenkennwert	805,00 €	Fläche	498,67	Herstellungskosten	401.425,37 €
----------------	----------	--------	--------	--------------------	--------------

Berechnung der Herstellungskosten Gebäudetyp 2.01 (Keller, EG, ausgeb. DG)

Kostenkennwert	733,00 €	Fläche	498,67	Herstellungskosten	365.521,48 €
----------------	----------	--------	--------	--------------------	--------------

Differenz: - 35.903,88 €

Anteil nicht ausgeb. EG 41,46% - 14.886,02 €

Abschlag für nicht ausgeb. Räume im EG (sachverständig festgelegt) 15.000,00 €**Berechnung BOG:**

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)	Pauschale	Kosten/m² An- sichtsfäche	Herstellungs- kosten	Altswk -51,25% Restwert	Gesamt
Dachgauben Haus 6	2,80	1,50		4,20	3.400,00 €	1.900,00 €	11.380,00 €	-5.832,25 €	5.547,75 €
	2,00	2,30		4,60	3.800,00 €				
	2,00	1,00	0,5	1,00					
				5,60		2.300,00 €	16.680,00 €	-8.548,50 €	8.131,50 €
									13.679,25 €
Terrasse Haus 6				42,56	300,00 €		12.768,00 €	-6.543,80 €	6.224,40 €
Terrasse Haus 4				35,95	300,00 €		10.785,00 €	-5.527,31 €	5.257,69 €
									11.482,09 €
Überdachung Haus 4	3,00	4,00		12,00	300,00 €	3.600,00 €		-1.845,00 €	1.755,00 €
									1.755,00 €

Anlage 10: Mietberechnung

Basismiete:

Auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Freudenstadt ermittelt der Gutachterausschuss Horb aus der dort angegebenen durchschnittlichen Nettomiete (aktualisiert über den Mietpreisindex) in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche folgende Basismieten:

Wohnfläche (m ²)		Baujahr							
		bis 1950	1951-1962	1963-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2002	2003-2009	ab 2010
(min)	(max)	Basismiete in €/m ²							
1	37,9	8,10 €	8,10 €	8,24 €	8,67 €	8,80 €	9,24 €	9,38 €	9,66 €
38	41,9	7,58 €	7,58 €	7,71 €	8,11 €	8,24 €	8,65 €	8,77 €	9,04 €
42	47,9	7,06 €	7,06 €	7,18 €	7,55 €	7,67 €	8,05 €	8,17 €	8,42 €
48	51,9	6,79 €	6,79 €	6,91 €	7,26 €	7,38 €	7,75 €	7,86 €	8,10 €
52	57,9	6,45 €	6,45 €	6,56 €	6,90 €	7,01 €	7,35 €	7,46 €	7,69 €
58	61,9	6,27 €	6,27 €	6,38 €	6,71 €	6,81 €	7,15 €	7,26 €	7,48 €
62	67,9	6,10 €	6,10 €	6,20 €	6,52 €	6,62 €	6,95 €	7,05 €	7,27 €
68	71,9	6,10 €	6,10 €	6,20 €	6,52 €	6,62 €	6,95 €	7,05 €	7,27 €
72	77,9	6,01 €	6,01 €	6,11 €	6,43 €	6,53 €	6,86 €	6,96 €	7,17 €
78	81,9	5,93 €	5,93 €	6,03 €	6,34 €	6,44 €	6,76 €	6,86 €	7,07 €
82	97,9	5,84 €	5,84 €	5,94 €	6,24 €	6,34 €	6,65 €	6,75 €	6,96 €
98	101,9	5,84 €	5,84 €	5,94 €	6,24 €	6,34 €	6,65 €	6,75 €	6,96 €
102	117,9	5,75 €	5,75 €	5,85 €	6,15 €	6,25 €	6,56 €	6,66 €	6,88 €
118	121,9	5,67 €	5,67 €	5,76 €	6,06 €	6,16 €	6,46 €	6,56 €	6,76 €
122	159,9	5,49 €	5,49 €	5,58 €	5,87 €	5,97 €	6,26 €	6,35 €	6,55 €

Zur Berücksichtigung der Lage der Wohneinheit innerhalb des Gesamteinzugsgebiets hat der Gutachterausschuss über die mittleren Bodenrichtwerte jeder Gemarkung einen Lagefaktor ermittelt. Die ermittelte Basismiete aus Baujahr und Wohnfläche ist zur Lagebewertung mit dem folgenden passenden Lagewertfaktor zu multiplizieren:

Teilort	Faktor	Teilort	Faktor	Teilort	Faktor
Ahldorf	0,96	Dommlersberg	0,75	Mühringen	0,87
Altheim	0,94	Empfingen	1,21	Nordstetten	1,30
Betra	0,83	Eutingen	1,26	Oberallheim	0,96
Bildechingen	1,30	Göttelfingen	1,34	Reisingen	0,89
Bittelbronn	0,89	Grünmetstetten	0,85	Rehrdorf	1,17
Dettensee	0,90	Horb	1,43	Untertallheim	0,96
Dettingen	1,02	Ihlingen	0,96	Weitingen	1,15
Dettingen	0,75	Isenburg	0,92	Wiesenstetten	0,83
Dießen	0,77	Mühlen	0,85		

Zu-/Abschlag für Ausstattungsstandards:

Art, Beschaffenheit des Wohnraums	Plus	Minus	tats. Punkte
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	6		6
2- oder 3-Familienhaus	3		
gehobene Bodenbeläge (Parkett etc.)	3		
Fußbodenheizung	6		
keine zentrale Warmwasserversorgung		6	
Einzelöfen als Grundheizung		6	
Aufzug (Gebäude unter 5 Stockwerken)	3		
alte Installationsleitungen (Abputz)		3	
gehobene Sanitärausstattung (z. B. 2. WC)	3		
einfache Sanitärausstattung keine Fliesen (kein Fenster)		3	
barrierefreie Wohnung	3		
weder Keller noch Speicher		3	
2-4 Modernisierungsmaßnahmen	3		
ab 5 Modernisierungsmaßnahmen	6		0
Gesamt:	36	21	6
(pro Punkt 0,07 €) Punktzahl:	6	0,07 €	0,42 €

Ab Modernisierungswertpunkt 6 gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden:
 - Modernisierung der Außenfassade (putzt, Hängen, Wanne/Durchbruch, Wolldecken)
 - Dämmung der Dämmung der Außenfassade
 - Erneuerung der Heizungsanlage (Kessel, Heizkörper)
 - Erneuerung der Fenster mit Isolierglas
 - Dämmung des Daches/ der obersten Geschosdecke
 - Dämmung der Außenwand

Berechnung der ortsüblichen Miete					Fläche in m ²
Grundmiete:	Ort:	Zwischenwert:	Ausstattung:	orts. Miete:	
6,25 €	Mühringen	5,44 €	0,42 €	5,86 €	110,00 fl. Baujahr 1985
6,24 €	Mühringen	7,17 €	0,42 €	7,59 €	40,00
5,97 €	Mühringen	5,19 €	0,42 €	5,61 €	130,00

Anlage 11: Liegenschaftszinssatz

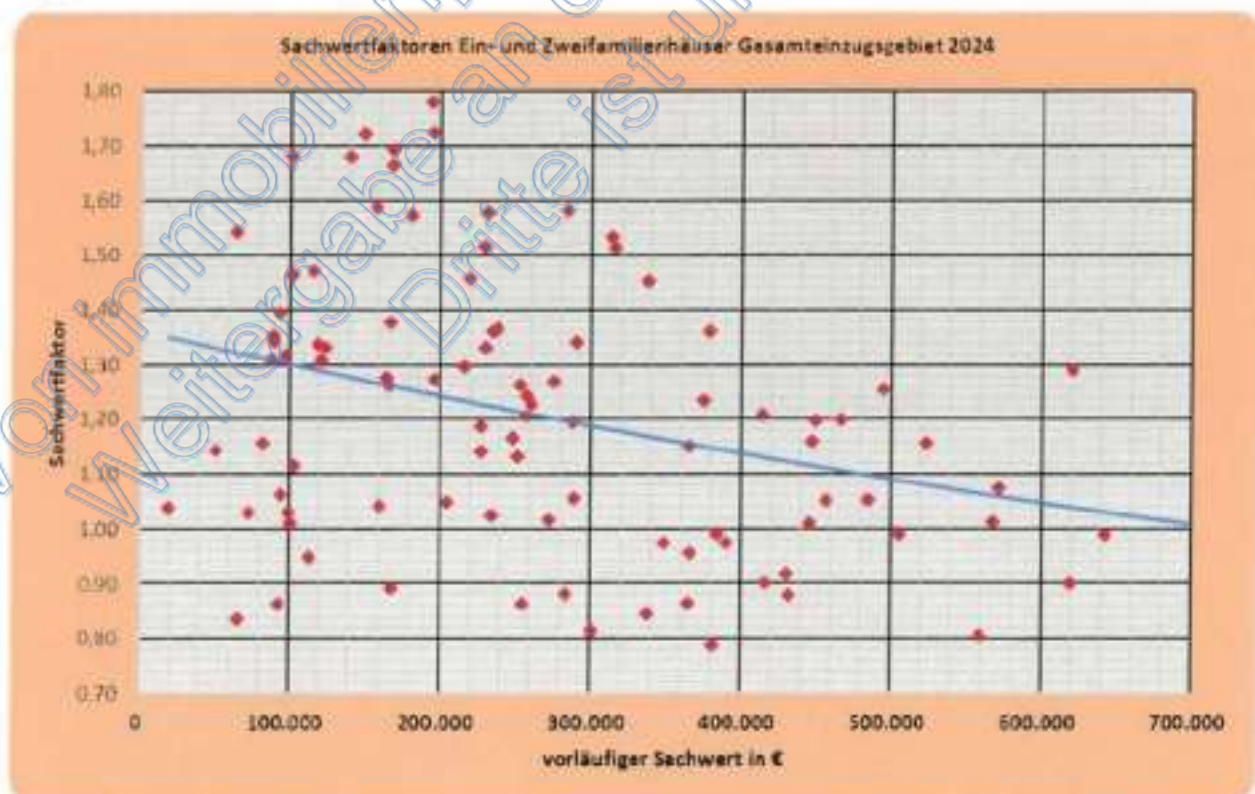
SPRENGNETTER

Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

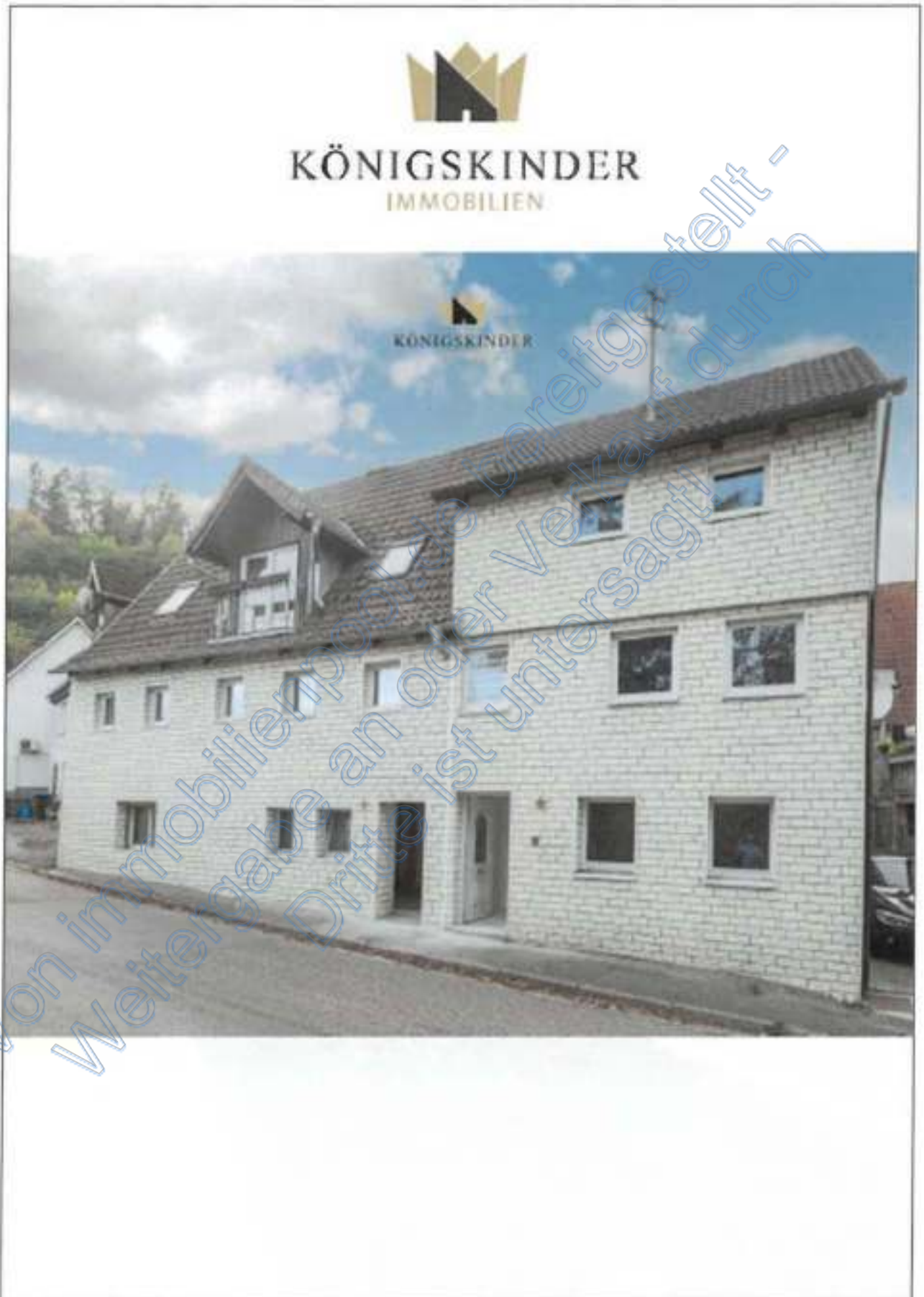
Postleitzahl:	72160
Ort:	Mühlringen
Quelle:	Wiesentetterstr.
Flurstücksnr.:	6
Objektart:	Eigentumswohnung
Gesamte Baujahr:	80 Jahre
Baujahr (Eingetrag.):	39 Jahre
Anzahl Wohn- und Geschäftsräume:	3
Bruttofläche:	93 m ²
Wertberichtigungsdatum:	26.02.2025
Kontaktnummer:	20240226-255025-073700
Liegenschaftszinssatz:	1,10 %
Standardfehler:	8,30 %
95%-Konfidenzintervall:	0,92 - 1,18 %
Quelle:	Sprengnetter
Datum:	01.10.2025
Zusätzliche Angaben:	Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 41 Kaufpreisen. Marktdaten-Schätzung 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2025.

Anlage 12: Sachwertfaktor



Grundgesamtheit: 112 Kauffälle; Eliminieren der Fälle mit Sachwertfaktoren über 1,8 (11 Kauffälle) und unter 0,7 (4);
 polynomische Trendlinie; Median Kaufpreise 249.000, Sachwertfaktor 1,20

Anlage 13: Exposé





KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Mehrfamilienhaus | Kauf | Horb am Neckar | Objektnummer: LBN 110419

**Traumhaftes Doppelhaus in Horb am Neckar - Modernisiert
und bereit für Ihr neues Zuhause!**

Wiesenstetter Straße 4+6 | 72160 Horb am Neckar

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



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Eckdaten

Straße	Wiesensiedler Straße	Baujahr	1900
Hausnummer	4+6	Zustand	Neuwertig
PLZ	72160	Energieausweis	Energieausweis
Ort	Horb am Neckar	Energieausweis Gültig	10.03.2031
Bundesland	Baden-Württemberg	bis	
Kaufpreis	699.000,00 €	Blasrohr	1900
Provision	4,76 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.	Energieausweis	
Seitplatzanzahl	7	Wandstärke	Öl
Grundstücksgröße	299 m²	Energieausweis	Öl
Anzahl Zimmer	12	Befestigung	Öl
Anzahl Schlafzimmer	7	Balkon	Massiv
Anzahl Baderzimmer	4	Heizungsart	Özentralheizung
Eingliegewohnung	Ja	Seitplatz	Seitplatz im Freien
Anzahl Wohneinheiten	3	Küche	offene Küche
Objektart	Haus	Keller	Ja
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Balkon/Terrasse	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Dachboden	Ja
Vormerkung	Kauf	Wasch/Trockenraum	Ja
		Keller	Ja

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,4 km	Dist. Realschule (km)	10 km
Dist. Grundschule (km)	7,5 km	Dist. Gymnasium (km)	10 km



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Eingang Haus 4



Bad LG Haus 4



Wohn- Essbereich Haus 4

Thomas Merk
Mail: merkt@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsplatz 12
73173 Stuttgart

Telefon: 0711 4004402
Mobil: 0172 3038010



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Beschreibung

Diese Doppelhaus mit Baujahr ca. um 1900 wurde ab dem Jahr 2010 sowohl innen als auch außen umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden das Dach mit Dämmung versehen, die Fassade erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Elektrik und die Bäder auf den neuesten Stand gebracht.

Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 280 m² bietet das Doppelhaus Platz für drei separate Wohnungen. Die Wohnung Nr. 1 (rechte DHH) erstreckt sich über das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und bietet ca. 110 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern, Küche, 2 Bädern und einer großzügigen Terrasse von ca. 36 m².

Die Wohnung Nr. 2 (linke DHH) mit ca. 90 m² befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen separaten Eingang, 2 Zimmer, eine integrierte Küche, ein Bad und einen Hauswirtschaftsraum. Die Wohnung Nr. 3 erstreckt sich über das 1. Ober-

geschoss sowie das 1. und 2. Dachgeschoss und bietet ca. 130 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern, einer integrierten Küche, die im Wohn-Essbereich und einem Bad sowie einer Terrasse mit ca. 67 m².

Die Ausstattung des Hauses umfasst neuwertig sanierte Bäder, teilweise dreifach verglaste Fenster, eine Einbauküche in der rechten Doppelhaushälfte. Die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt.

Dieses Doppelhaus bietet somit eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kapitalanlage, für die Eigenbezugung, als Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Beide Doppelhaushälften sind derzeit nicht vermietet, was zusätzliche Flexibilität bietet.

Wenn Sie weitere Informationen benötigen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung Beschreibung

- Gesamtobjekt umfassend saniert und modernisiert
- Wohnung Nr. 1 mit ca. 110 m² Wohnfläche, 6 Zimmern, Küche, 2 Bädern, großzügige Terrasse von ca. 36 m²
- Wohnung Nr. 2 mit ca. 90 m², 2 Zimmern, Anschluss für eine integrierte Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum
- Wohnung Nr. 3 mit ca. 130 m² Wohnfläche, 5 Zimmern, Anschluss für eine integrierte Küche, die im

Wohn-/Essbereich, Bad, großzügige Terrasse von ca. 67 m²

- neuwertig sanierte Bäder, teilweise dreifach verglaste Fenster
- bestehende Einbauküche in der rechten Doppelhaushälfte
- Fußböden: großteils Laminat, teilweise Fliesen
- 1 Aussenseitzplatz
- 2 großzügige Kellerbereiche

Thomas Merl
Mail: merl@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsplatz 42
73173 Stuttgart

Telefon 0711 4004402
Mobil 0172 3080181

5



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



offene Küche Haus 4



Bad DG Haus 1

Lage

Horb-Möhringen ist ein Ortsteil der Stadt Horb am Neckar im Landkreis Freudenstadt in Baden-Württemberg, Deutschland. Der Ort liegt rund acht Kilometer von der Kernstadt entfernt und zieht sich vom Eyachtal den Hang hinauf zum Schloss Hohemöhringen. Möhringen hat etwa 1000 Einwohner.

Es gibt im Tal einen Haltepunkt an der hohenzollerischen Landesbahn Eyach-Horbinger, die Ortschaft liegt außerdem am Jakobsweg.

Horb-Möhringen ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die von sanften Hängen, Wäldern und Feldern geprägt ist. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Der Ortsteil hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Dies spiegelt sich in

der Architektur wider, mit zahlreichen historischen Gebäuden und Fachwerkhäusern. Ein besonderes Highlight ist die St. Gallus Kirche, eine romanische Kirche mit Geschichte.

In Horb-Möhringen gibt es auch einige Freizeitmöglichkeiten. Es gibt einen Sportverein mit verschiedenen Angeboten wie z.B. Fußball oder Tischtennis. Zudem gibt es in der Umgebung Reitvereine für Pferdeliebhaber.

In Horb-Möhringen findet sich ein städtischer Kindergarten. Alle gängigen Bildungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Teilorten bzw. direkt in Horb.

Insgesamt bleibt Horb-Möhringen eine ruhige und idyllische Lebensumgebung mit einer guten Anbindung an die natgelegene Stadt Horb am Neckar.

Thomas Meck
Mail: meck@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsstraße 62
70573 Stuttgart

Telefon: 07141 4004402
Mobil: 0177 35893181



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Königskinder Immobilien GmbH, Königsstraße 62, 70173 Stuttgart, Tel: 0711 4005440, Fax: 0711 40054433, info@koenigskinder.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Zimmer DG Haus 1



Zimmer DG Haus 4



Terrasse Haus 4

Thomas Muth
Mail: muth@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsplatz 52
73173 Stuttgart

Telefon: 0714 400440
Mobil: 0157 3080101

10



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Eingang Haus



Zimmer ELW



Bad ELW

Thomas Merk
Mail: merk@kueing-kinder.de

KönigsKINDER Immobilien GmbH
Königsstraße 52
73173 Stuttgart

Tele: 0711 4004402
Mobil: 0157 3098101



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Küche ELW



HWR



Wohn- Esszimmer Haus 6

Thomas Mark
Mail: mark@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsplatz 42
70172 Stuttgart

Tel: 0711 4004402
Mail: info@koenigskinder.de

10



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Bad Haus 6



Zimmer DG



Zimmer DG

Thomas Merk
Mail: merk@koenigskinder.de

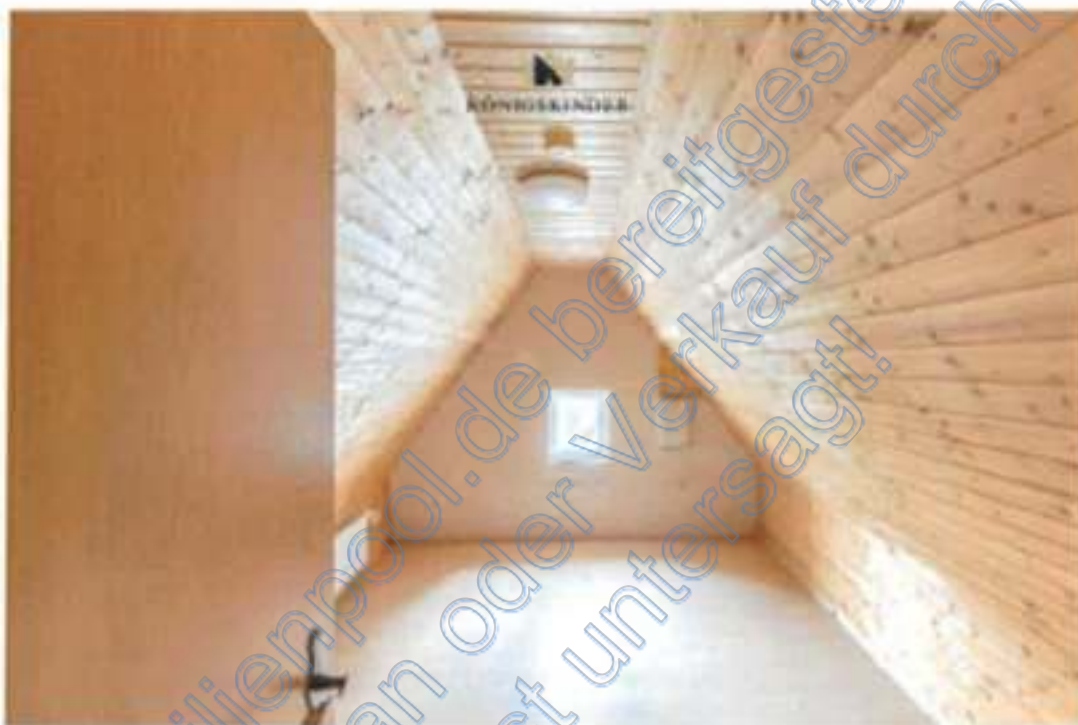
Königskinder Immobilien GmbH
Königsplatz 22
73173 Stuttgart

Tel: 0711 4004402
Mobil: 0152 35403181

11



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Zimmer 2. OG



Terrasse Haus 6

Thomas Mink
Mail: mink@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsstraße 42
73173 Badgerath

Telefon: 0711 9084402
Mobil: 0152 35401191

12



KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN



Ausgang OG

Thomas Merk
Mail: merk@koenigskinder.de

Königskinder Immobilien GmbH
Königsallee 62
70173 Stuttgart

Tele: 0711 4004402
Mobil: 0157 30403101

13

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!