

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: 04.03.2026
Az.: 2026-0006
Aktenzeichen AG: 20 K 44/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Horb a. N. – Bildechingen Band 1813, Blatt 1, lfd. Nr. 1 eingetragenen
250/1000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
72160 Horb a. N. - Bildechingen, Haugenstein 29,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 4 im Obergeschoss
Gemarkung Bildechingen, Flurstück 2050/29



Zwangsversteigerung Sparkasse Pforzheim /

Aktenzeichen 20 K 44/25

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.03.2026 in der Besetzung Friedemann
Schindele, Katrin Edinger und Lukas Göttler (stv. Vorsitzender)

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

133.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 13 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	4
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.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Altlasten, Natur- und Gewässerschutz	10
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	11
3.1.2.2	Keller und Dach	12
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	12
3.2	Nebengebäude	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Beschreibung des Sondereigentums	14
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
5.4	Bodenwertermittlung	16
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18

5.5	Ertragswertermittlung	18
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.5.3	Ertragswertberechnung	21
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
5.6	Vergleichswertermittlung	25
5.7	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung in einem 4-Familienhaus

Objektadresse: 72160 Horb a.N. – Bildechingen, Haugenstein 29

Grundbuchangaben: Grundbuch Bildechingen Band 1813, Blatt 1, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Bildechingen, Flurstück 2050/29 mit 1.248 m²
(Miteigentumsanteil 250/1000 = 312 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt

Auftrag vom 03.12.2025

Eigentümer: Herr

1.3 Beteiligte

Herr

gegen

Sparkasse Pforzheim-Calw
vertreten durch d. Vorstand
Poststraße 3,
75172 Pforzheim

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 25.02.2026

Qualitätsstichtag: 25.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 25.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Die Gutachter Friedemann Schindele, Katrin Edinger, Lukas Göttler (stv. Vorsitzender) und der Sachverständige Ulrich Beuter, sowie der Mieter.

Beim Ortstermin konnten nicht alle Räume besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Flur- und Lagekarten, 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

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

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 Bildechingen 2.384 (Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Böblingen (ca. 40 km entfernt) Rottweil (ca. 45 km entfernt) Stuttgart (ca. 60 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Horb (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Horb (ca. 3 km entfernt; direkte Anbindungen Richtung Stuttgart, Tübingen und Singen) <u>Flughafen:</u> Leinfelden-Echterdingen (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am südlichen Rand der Wohnsiedlung Haugenstein gelegen. Bushaltestelle in der Wohnsiedlung, Kindergarten, Grundschule, Gemeindeverwaltung im Hauptort ca. 1,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, eine Gaststätte in der Wohnsiedlung
Beeinträchtigungen:	Straßen und Stellplätze im Eigentum einer Firma
Topografie:	Weitgehend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten Das Flst. 2050/29 hat eine mittlere Tiefe von ca. 57 m und eine mittlere Breite von ca. 20 m.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

Straßenausbau:

Asphaltiert, beidseitig Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Anschlüsse ans kommunale Wasser- und Abwassernetz vorhanden, Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Horb

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche 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:

Die Grundbücher wurden vom Sachverständigen am 03.02.2026 eingesehen. (Grundbuch vom 10.11.2025, seither unverändert)

In Abteilung II gibt es folgende nicht wertrelevanten Eintragungen:

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

Anmerkung:

Die Eintragungen sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, weil sie als nicht wertrelevant angesehen werden.

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: Hier gibt es keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein B-Plan vorhanden.

Die Wohnsiedlung gehörte früher zu der Bundeswehrkaserne Horb. Die Siedlung wurde von einem Investor gekauft und dann an einzelne Eigentümer weiterverkauft.

Die Stadt hat einen Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher bis heute nicht beschlossen wurde. Auch nach einmaliger Verlängerung ist die Veränderungssperre abgelaufen.

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 (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Anwesen Haugenstein 29 ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser sind veranlagt und beglichen.

Die Zufahrt zum Haugenstein und die Verkehrsflächen innerhalb der Siedlung sind allesamt privat, weshalb in der Vergangenheit nie ein Erschließungsbeitrag für die straßenmäßige Erschließung erhoben wurde. Ob in Zukunft evtl. noch ein Erschließungsbeitrag anfällt, hängt davon ab, ob die Verkehrsflächen in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt übernommen und welche Ausbauarbeiten dann durchgeführt werden.

(Info von R. Dürr, Stadt Horb)

Anmerkung:

Für den Unterhalt der Straßen wurde in den Bewirtschaftungskosten ein Abschlag berechnet.

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 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, per E-Mail eingeholt

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Flurstück 2050/29 ist mit einem 4 Familienhaus bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Obergeschoss rechts und ist seit 2009 an Familie Akgül vermietet, die die Wohnung aktuell bewohnt.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	4-Familienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1964
Modernisierung/en/:	3 Fenster (2018) und Haustüre (2025), Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Horb (2023)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Anbau an beiden Stirnseiten möglich

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau aus Beton-Fertigteilen
Fundamente:	Nicht bekannt
Kellerwände:	Fertigbetonteile
Umfassungswände:	Fertigbetonteile
Innenwände:	Fertigbetonteile

Treppen(haus):

Kelleraußentreppe:	Keine vorhanden
Kellertreppe:	Betontreppen mit Belag

Geschosstreppe/n/:

Betontreppen mit Belag

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:

Betonböden, gestrichen

Wandbekleidungen:

Betonfertigteile, gestrichen

Deckenbekleidungen:

Betonfertigteile, isoliert und gestrichen

Fenster:

Metallfenster

Türen:

Holztüren

Dach

Dachkonstruktion:

Flachdach

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Folienabdichtung mit aufgeständerter PV-Anlage (nicht im Eigentum der Wohnungseigentümer)

Kamin:

Fertigteilkamin

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

Balkon

Besondere Einrichtungen:

Einbauküche (Eigentum des Mieters)

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gemeinschaftsräume, Waschküche, Trockenraum, Heizkeller, Keller zu den Wohnungen

Erdgeschoss:

2 Wohnungen

Obergeschoss:

2 Wohnungen (auch die zu bewertende Wohnung Nr. 4)

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

wirtschaftliche Wertminderungen
am gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Befriedigender Allgemeinzustand

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:

keine

im gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Rasenflächen um das gesamte Gebäude

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

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Obergeschoss rechts Wohnung Nr. 4

(Wohnfläche entnommen aus Teilungsgesuch)

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Wohnzimmer	21,42 m ²
Esszimmer	9,83 m ²
Schlafzimmer	12,42 m ²
1. Kinderzimmer	10,56 m ²
2. Kinderzimmer	10,56 m ²
Küche	8,48 m ²
/Diele/Flur/	8,22 m ²
Bad	4,09 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	0,96 m ²
Balkon	3,01 m ²
(Hälfte von 6,02 m ²)	

Wohnfläche: 91,20 m²

+ ein Kellerraum im Untergeschoss

Grundrissgestaltung:

Bedingt zeitgemäß

Besonnung/Belichtung:

Ausrichtung Richtung Nord/West

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume/Flur

Bodenbeläge: PVC - Beläge

Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Styropordeckenplatten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: PVC - Belag

Wandbekleidung: Raufasertapete gestrichen

Deckenbekleidung: Styropordeckenplatten gestrichen

Bad/WC

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung:	Raumhoch gefliest
Deckenbekleidung	Paneeldecke
Balkon	
Bodenbelag:	Betonplatten

Fenster und Türen

Fenster: Holzverbundglasfenster (2-fach), teilweise Kunststoffens-
ter

Rollläden aus Kunststoff

Fensterbänke innen aus Holz

Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:

Wohnungs-/Eingangstür: Einfache Holztüre mit Zarge

Zimmertüren/Innentüren: Einfache Holztüren mit Zarge

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Installation aus dem Baujahr ohne FI-Schutzschalter

Heizung: Anschluss am städtischen Nahwärmenetz

Warmwasserversorgung: Zentral über Nahwärme

Sanitäre Installation:

Bad/WC Im Bad gibt es eine Badewanne und ein Waschbecken
Im separaten WC noch ein kleines Handwaschbecken.

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Einbauküche (nicht bewertet, weil im Eigentum des Mie-
ters)

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Balkon

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: keine

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 250/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72160 Horb a. N. - Bildechingen, Haugenstein 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N. - Bildechingen	1813	1	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Horb a. N. - Bildechingen	2050/29	1.248 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung (von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragspflichtig
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.200 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Evtl. beitragspflichtig Der Bodenrichtwert ist bereits reduziert, weil nicht klar ist, ob bei einer Übernahme der Stadt Horb Erschließungskosten anfallen
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.248 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	145,00 €/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	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				= 145,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1200	1.248	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 145,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	145,00 €/m ²
Fläche	×	1.248 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	180.960,00 € rd. 181.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 insgesamt **181.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend einem frei geschätzten Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	181.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	181.000,00 €	
anteilig mit	× 250/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	45.240,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 45.240,00 € rd. 45.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 **45.000,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 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.

5.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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 Unterhaltungszustands 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.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Vierfamilienwohn- haus)	1	Wohnung Nr. 4 1. OG nord	91,20		6,72	612,86	7.354,32
Summe			91,20	-		612,86	7.354,32

Die tatsächliche Kaltmiete beträgt laut Mietvertrag monatlich 331,89 € + 8,50 € für den Stellplatz.
Laut dem Hausverwalter wird die Stellplatzmiete direkt vom Mieter an die Hausverwaltung bezahlt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.354,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 5.214,95 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,30 % von 45.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.629,95 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 88.094,06 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 133.094,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 133.094,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 133.094,06 €
	rd. 133.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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.

Die Wohnfläche wurde aus der Teilungs-Genehmigung entnommen.

Rohrertrag

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 umlagefähigen 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.

Die Ortsübliche Miete wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des GAA Horb 2024 entnommen. Wegen der einfachen Ausstattung der Wohnung wurde pro m² Wohnfläche 1,- € abgezogen.

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.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	91,20 m ² × 14,40 €/m ²	1.313,28 €
	Beitrag für Instandhaltungskosten der Straßen und Wege	Durchschnittlich	240,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		147,09 €
Summe			2.139,37 €

Der Eigentümer bezahlt jährlich für Bewirtschaftungskosten der im Eigentum der Firma befindlichen Straßen und Wege einen nach Miteigentumsanteil aufgeteilten Betrag von durchschnittlich ca. 240,- €.

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 Grundstücksmarktbericht des GAA Horb übernommen.

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.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Wohngebäuden 80 Jahre.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Vierfamilienwohnhaus

Das 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 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	0,0	0,0		

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2018/ 2025	E 1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	2023	E 2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

E 1: Es wurden in der Wohnung 2018 3 Fenster ausgetauscht. Die Haustüre wurde 2025 ebenfalls erneuert.

E 2: Das Gebäude wurde 2023 an das Fernwärmenetz der Stadt Horb angeschlossen.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1964 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

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.

5.6 Vergleichswertermittlung

Aus der Kaufpreissammlung gehen folgende Kaufpreise hervor:

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 mit rd. **151.000 €** ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung hat einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard, deshalb kann dieser Wert nur als stützender Wert gesehen werden.

5.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **133.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **151.000 €**.

Der **Verkehrswert** für den 250/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72160 Horb a. N. - Bildechingen, Haugenstein 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N. - Bildechingen	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horb a. N. - Bildechingen		2050/29

wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 mit rd.

133.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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 18. März 2026


Lukas Göttler
Stv. Vorsitzender GAA Horb


Ulrich Beuter
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung D3

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 Schadensersatzhaftung 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 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

6.3 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.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 50.000
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte
- 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 Ansichten
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Berechnungen
- Anlage 10: Mietberechnung
- Anlage 11: Liegenschaftszinssatz

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 50.000

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

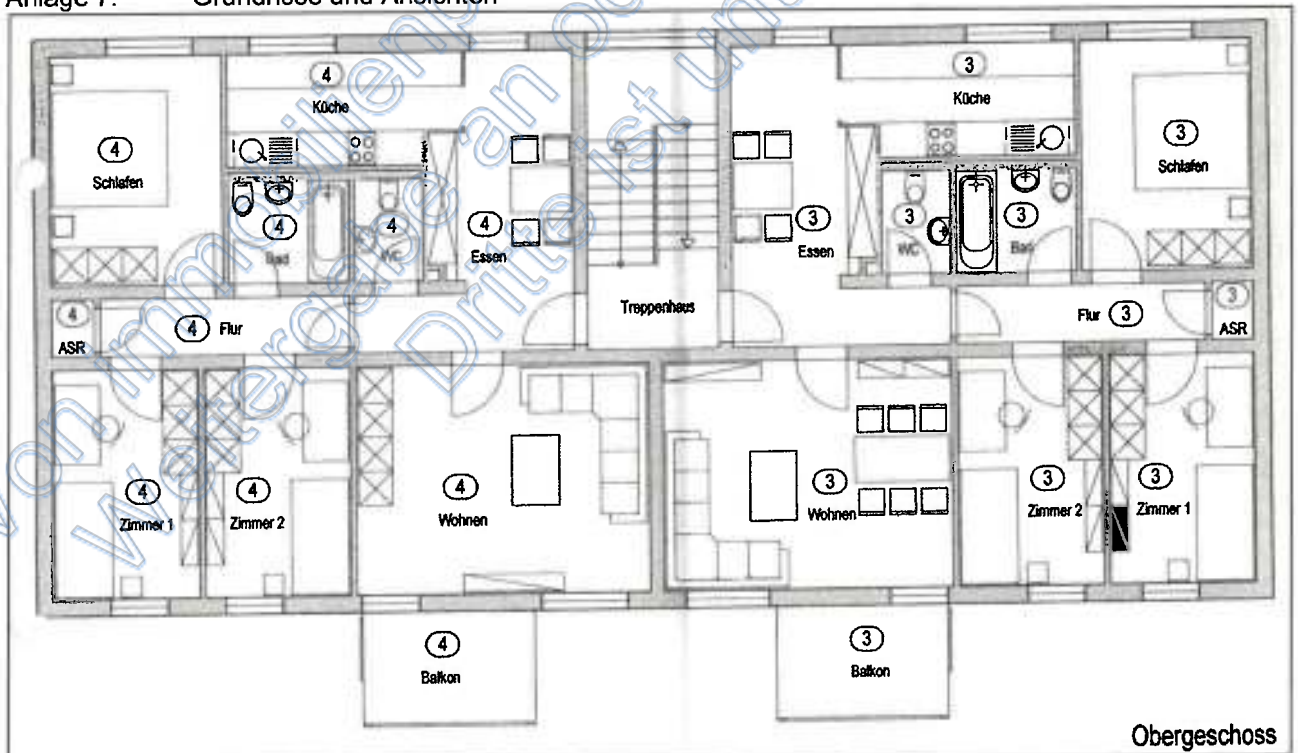
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

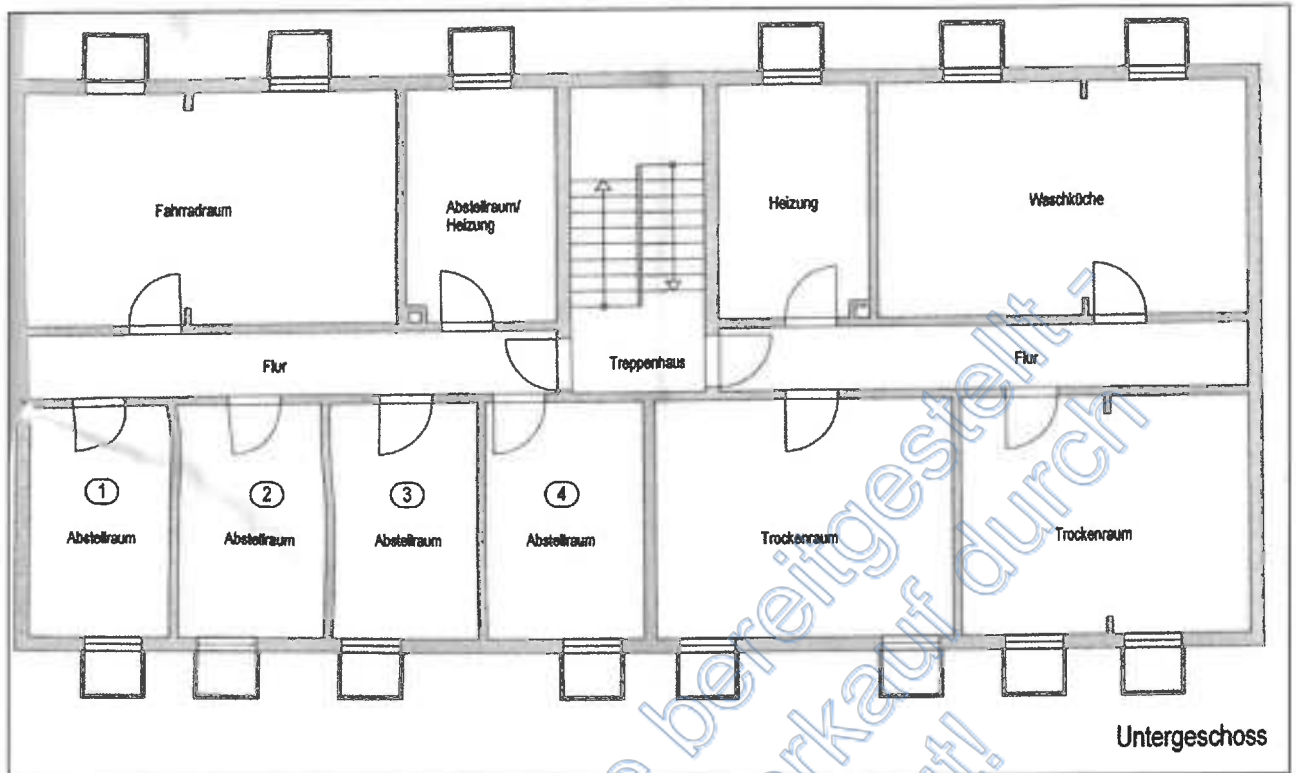
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

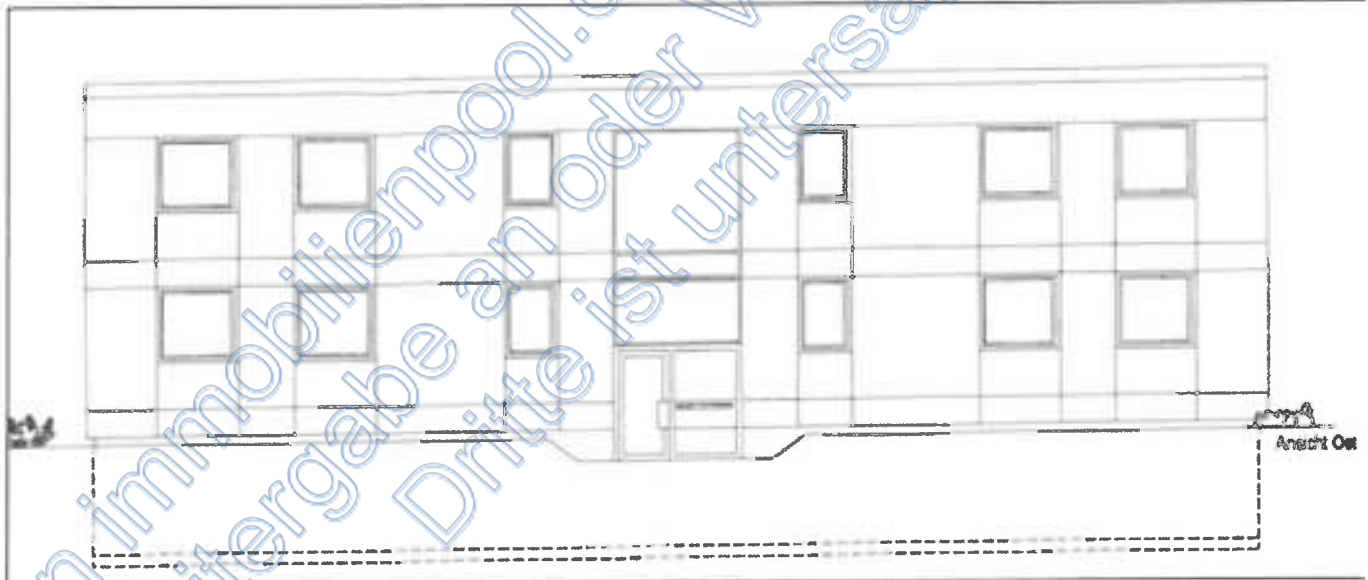
Anlage 7: Grundrisse und Ansichten



Grundriss Obergeschoss (Wohnung Nr. 4 wurde bewertet)



Grundriss Untergeschoss



Ansicht Ost

Anlage 8: Fotos



Ansicht von Nord/West



Ansicht von Osten auf die Wohnung 4

Wohnzimmer

Flur

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



Bad



WC

Kinderzimmer

Balkon

Kellerraum Nr. 4



Übergaberaum Fernwärme

Anlage 9: Berechnungen

Wohnanlage Haugenstein, Horb am Neckar**Haugenstein 29****Typ F4****Wohnflächenberechnung nach DIN 283**

Wohnen	21,42 m ²
Schlafen	12,42 m ²
Zimmer 1	10,56 m ²
Zimmer 2	10,56 m ²
Essen	9,83 m ²
Küche	8,48 m ²
Bad	4,09 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	0,96 m ²
Flur	8,22 m ²
Balkon zur Hälfte 6,02 x 0,5	3,01 m ²

Wohnfläche gesamt 91,20 m²

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 (m²)		Baujahr							
		bis 1950	1951-1962	1963-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2002	2003-2009	ab 2010
(min)	(max)	Basismiete in €/m²							
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 €	6,86 €
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	Dommelsberg	0,75	Mühringen	0,87
Altheim	0,94	Empfingen	1,21	Nordstetten	1,30
Betra	0,83	Eutingen	1,26	Obertalheim	0,96
Bildeczingen	1,30	Göttelfingen	1,34	Rexingen	0,89
Bittelbronn	0,89	Grünmettstetten	0,85	Röhrdorf	1,13
Dettensee	0,90	Horb	1,43	Untertalheim	0,96
Dettingen	1,02	Ihlingen	0,95	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, Reihenhauses	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 (Aufputz)		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		
Gesamt:	36	21	0

(pro Punkt 0,07 €) Punktzahl: 0 0,07 € 0,00 €

Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden

- Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtasse, Waschbecken)
- Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger)
- Erneuerung der Fenster mind. mit Isolierglas
- Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Außenwand

Berechnung der ortsüblichen Miete

Grundmiete:	Ort:	Zwischenwert:	Ausstattung	orts. Miete:
5,94 €	Bildeczingen	7,72 €	0,00 €	7,72 €

91,20

Abzüglich 1,- /m² wegen einfacher Ausstattung

Anlage 11: Liegenschaftszinssatz

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