

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.

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

Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15

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

Datum: 20.02.2026
Az.: 2026-0003

72250 Freudenstadt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
in **72160 Horb a.N.-Bildechingen, Herrengasse 10 u. a.**
Gemarkung Bildechingen, Flurstücke 2365 und 2365/1



**Rechtsstreit / und
Aufhebung der Gemeinschaft Aktenzeichen 20K 46/25**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.02.2026 in der Besetzung Friedemann Schindele,
Thomas Müller und Andreas Bauz (Vorsitzender)

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 04.02.2026 ermittelt mit rd.

309.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 20 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 im Rechtsstreit u.a.	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	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	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flurstück 2365)	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)	17
4.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)	18
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.2.3.3	Sachwertberechnung	22
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)	28
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29

4.2.4.3	Ertragswertberechnung	32
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	34
4.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	35
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A (Flurstück 2365)	36
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flurstück 2365/1)	37
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3.2	Bodenwertermittlung	37
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks B (Flurstück 2365/1)	38
4.4	Verkehrswert	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42
6	Verzeichnis der Anlagen	43

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit Scheune und Garage
Mehrere landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Objektadresse: Herrengasse 10
72160 Horb a. N., Teilort Bildechingen

Grundbuchangaben: Bildechingen, Band 656, Blatt 1, lfd. Nr. 1
Bildechingen, Band 1563, Blatt 1, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Bildechingen, Herrengasse 10, Flurstück Nr. 2365
Bildechingen, Brühl, Flurstück 2365/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt
Auftrag vom 02.12.2025

Eigentümer: Erbengemeinschaft

und

Herr

und

Herr

1.3 Beteiligte im Rechtsstreit

. u.a.

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

72250 Freudenstadt
Gz: 870/12RH57

gegen

Herrn

Herrn

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.02.2026
Qualitätstichtag:	04.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	04.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und die Ehefrau von die Gutachter Friedemann Schindele, Thomas Müller, der Vorsitzende des Gutachterausschusses Andreas Bauz sowie die Sachverständige Claudia Möller
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• 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

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. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Horb (ca. 3 km entfernt; direkte Anbindungen Richtung Stuttgart, Tübingen und Singen) <u>Flughafen:</u> Leinfelden-Echterdingen (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am westlichen Ortsrand gelegen Kindergarten und Bushaltestelle im Ort, ebenso Gemeindeverwaltung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Vorwiegend Mischbebauung
Beeinträchtigungen:	Enge Zufahrt zum Gebäude
Topografie:	Weitgehend eben, leicht abschüssig nach Süden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten: Flst. 2365 hat eine Tiefe von ca. 180 m und eine mittlere Breite von ca. 23 m. Flst. 2365/1 gleicht einem verschobenen Rechteck mit einer Tiefe von ca. 70 m und einer Breite von 20 m
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltiert, keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Anschlüsse ans kommunale Wasser- und Abwassernetz vorhanden
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 von der Sachverständigen am 03.02.2026 eingesehen. (Grundbuch vom 14.11.2025, seither unverändert) In Abteilung II gibt es nur den Zwangsversteigerungsvermerk
---------------------------------------	--

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde von der Sachverständigen online abgerufen.
---------------------------------------	---

In der Baulast ist nur das Geh- und Fahrrecht geregelt. Nicht Bestandteil ist das Leitungsrecht für Frischwasser und Abwasser. Die Bewertung folgt in der Bodenwertermittlung. Der Lageplan befindet sich in den Anlagen.

Denkmalschutz:

Landesamt für Denkmalpflege	
Begründung der Denkmaleigenschaft Horb am Neckar - Bildechingen, MA 1	
Stand: 11.08.2020	
Objekt: Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Bildechingen	Status: P
<p>Die mittelalterliche Siedlung Bildechingen wurde erstmalig im Jahr 764, laut anderer Quellen 768, in Schenkungsurkunden des Klosters Lorsch erwähnt. Die ältesten überlieferten Schreibweisen des Ortsnames lauten "Bildechingen", "Bildachingen" und "Bildichingen". Die Endung "-ingen" lässt eine Gründung der Siedlung im 5. bis 6. Jahrhundert annehmen. 772 wurde eine Kirche in Bildechingen genannt, die ebenfalls an das Kloster Lorsch geschenkt wurde. Spätestens seit dem 12. Jahrhundert hatte auch das Kloster Alpirsbach Besitz im Ort und ab dem 13. Jahrhundert das Kloster Reichenbach. Ebenfalls im 13. Jahrhundert ist Ortsadel nachgewiesen, von dem Walter von Bildechingen 1274 und Hartmann von Bildechingen 1294 urkundlich genannt wurden. Die Marienkirche im Ort wurde 1287 von Pfalzgraf Ludwig von Tübingen an das Kloster Kniebis geschenkt. Bis 1805 waren Landeshoheit und niedere Gerichtsbarkeit österreichisch und Bildechingen Teil des Obervogtelamts Horb. Ab 1805 war der Ort württembergisch und kam 1807 zum Oberamt Horb.</p> <p>Im gekennzeichneten Bereich ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Da die Wahrscheinlichkeit gegeben ist, dass sich im umrissenen Gebiet archäologische Kulturdenkmale befinden, wird es als Prüffall geführt.</p> <p>Literatur: Landesarchivdirektion Baden-Württemberg (Hrsg.), Das Land Baden-Württemberg. Amtliche Beschreibung nach Kreisen und Gemeinden, Band 5: Regierungsbezirk Karlsruhe (Stuttgart 1976) S. 636. Eduard Paulus, Beschreibung des Oberamts Horb, 1865. Beschreibung des Königreichs Württemberg 47 (Stuttgart 1865) S. 158.</p>	

Das Gebäude befindet sich in diesem Bereich. Für die Bewertung ist das nicht wertrelevant.

Altlasten:

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht.
(Auskunft Landratsamt Freudenstadt, Hr.

Natur- und Landschaftsschutz:

Gemarkung Bildechingen, Herren,asse 10, Flurstücke Nr. 2365/0 und 2365/1
<p>Aus dem Luftbild geht hervor, dass es sich bei den mit Bäumen bestandenen Grünflächen der Flurstücke um Teile eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes handeln könnte. Obstbestände mit überwiegend hochstämmigen Bäumen, die in traditionell weiten Abständen zueinanderstehen, sind ab einer funktionell zusammenhängenden Mindestfläche von 1.500 m² unabhängig von Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen vor Verschlechterung und Umwandlung geschützt (gemäß § 30 BNatSchG bzw. durch Landesrecht § 33a NatSchG BW). Die Eigentümer müssen Pflege (Schnitt, Nachpflanzungen) gewährleisten und dürfen ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine wesentlichen Änderungen wie Umwandlung oder Beseitigung vornehmen, um den Bestand als Lebensraum zu erhalten.</p> <p>Die Flächen befinden sich innerhalb der Kulisse des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Der UNB Landratsamt Freudenstadt liegen derzeit keine weiteren Informationen zum Natur- und Artenschutz für diese Flurstücke vor.</p>

(Auskunft Landratsamt Freudenstadt, Hr.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

M (Gemischte Bauflächen)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gibt keinen Bebauungsplan.

Für den südlichen Teil war das Wohngebiet Brühl geplant, es gab einen Aufstellungsbeschluss. Jedoch wurde das Baugebiet bislang nicht realisiert und seine Umsetzung ist mittelfristig unwahrscheinlich. Deshalb wurden die Flächen als Landwirtschaftsflächen mit Zuschlag bewertet.

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 bzw. landwirtschaftliche Flächen tät):

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Anwesen Herrengasse 10 ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser sind veranlagt und beglichen, wobei sich die Beitragserhebung auf die bebauten Grundstücksteile beschränkt. Eine genaue Abgrenzung liegt allerdings nicht vor.

Die Herrengasse ist eine alte Ortsstraße. Ein Erschließungsbeitrag für die straßenmäßige Erschließung wurde deshalb in der Vergangenheit nicht erhoben und fällt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage auch künftig nicht mehr an.

(Auskunft Stadt Horb, Rudi Dürr)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung:

Das Flurstück 2365 ist mit einem Einfamilienhaus mit Scheune und Garage bebaut. Am südlichen Grundstücksteil befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsgebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Wohnhaus steht aktuell leer, die landwirtschaftlichen Flächen werden von einem der Eigentümer genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	wahrscheinlich 1840
Modernisierung:	Umgebaut 1959, angebaut 1971
Erweiterungsmöglichkeiten:	möglich
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Bruchsteine/Hohlblocksteine
Umfassungswände:	Bruchsteine/Hohlblocksteine 24 cm
Innenwände:	Bimssteine 11,5 cm
Geschossdecken:	Fertigbalkendecken
Treppen:	
Treppe zum 1. OG:	Holztreppe

Treppe zum 2. OG:	Holztreppe mit Natursteineinlage
Treppe zum Dachspitz	Einfache Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Gewölbekeller
Erdgeschoss:	Garage, Kellerräume, Heizraum mit Öllager, Waschküche, Abstellraum, Dusche
1. Obergeschoss:	Wohn-, Esszimmer, Küche, Schlafrum Im Anbau: Wohn-Esszimmer, Schlafrum, WC
2. Obergeschoss	Wohnraum, Schlafrum, Esszimmer, Bad, WC, Bühnenaufgang
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut

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

Beschreibungseinheit: 2. Obergeschoss, 1. Obergeschoss, Erdgeschoss, Gewölbekeller

Beschreibungseinheit 2. Obergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

WC/Bad:

Bodenbeläge:	Laminat bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Im Bad halbhoch gefliest, Raufaser; im WC Strukturtapete
Deckenbekleidungen:	Im Bad Raufaser, im WC Holzpaneele

Wohn-/Schlafzimmer, Esszimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Raufaser gestrichen bzw. Holzpaneele

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Mustertapeten

Deckenbekleidungen: Raufaser gestrichen

Bühnenaufgang

Bodenbeläge: Rohboden

Wandbekleidungen: verputzt

Deckenbekleidungen: verputzt

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast aus versch. Baujahren
Manuell bedienbare Rollläden, z. T. Fensterläden

Türen:

Zimmertüren: Leichte Holztüren mit einfachen Beschlägen

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation: Separates WC ohne Waschbecken, Bad mit Wanne und kleinem Waschbecken

Beschreibungseinheit 1. Obergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Schlafraum:

Bodenbeläge: PVC

Wandbekleidungen: Raufaser

Deckenbekleidungen: Raufaser

Wohn-, Esszimmer:

Bodenbeläge: Laminatboden

Wandbekleidungen: Strukturputz bzw. -tapeten

Deckenbekleidungen: Raufaser gestrichen bzw. verkleidete Balkendecke mit Streichputz in den Balkenfeldern

Küche:

Bodenbeläge: PVC, Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen, Strukturtapete

Deckenbekleidungen: Holzdecke gestrichen bzw. verkleidete Balkendecke mit Streichputz in den Balkenfeldern

Anbau:

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Korkboden

Wandbekleidungen: Strukturtapeten

Deckenbekleidungen: Raufaser gestrichen

Wohn-/Esszimmer, Schlafraum

Bodenbeläge: Korkboden, Laminat

Wandbekleidungen: Raufaser, z. T. Holzpaneele

Deckenbekleidungen: Holzpaneele bzw. Streichputz

WC

Bodenbeläge: Korkboden

Wandbekleidungen: Raufaser

Deckenbekleidungen: Raufaser

Terrasse auf Garagenteil

Bodenbeläge: Fliesen

Geländer: Metall

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast aus versch. Baujahren
Manuell bedienbare Rollläden, z. T. Fensterläden

Türen:

Zimmertüren: Leichte Holztüren mit einfachen Beschlägen

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation: WC mit Handwaschbecken

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Nicht bewertet

Beschreibungseinheit Erdgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Abstell- und Kellerräume, Dusche:

Bodenbeläge:	Beton, teilw. Fliesen, teilw. Klinker
Wandbekleidungen:	Verputzt, gestrichen, in Dusche teilw. gefliest
Deckenbekleidungen:	gestrichen

Anbau: Waschküche, Garage (Werkstatt), Flur

Bodenbeläge:	Beton, Fliesen
Wandbekleidungen:	Rohbau, z. T. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohbau, z. T. verputzt und gestrichen

Anmerkung: ein Raum konnte nicht besichtigt werden, da kein Schlüssel vorhanden war.

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach verglast aus versch. Baujahren
Türen:	
Zimmertüren:	Leichte Holztüren mit einfachen Beschlägen; z. T. Feuerschutz-türen

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation:	Duschkabine, WC; Waschbecken im Heizraum
------------------------	--

Beschreibungseinheit Keller und Dach

Keller:	
Gewölbekeller (ca. 4m mal 3m)	(pauschaler Bewertungsansatz)
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz-Sparren-Pfettendach
Dachform:	Satteldach

Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzböden
Kamin:	Formsteine, verputzt

Elektroinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Nicht mehr zeitgemäß
Heizung:	Ölzentralheizung mit zusätzlichem Kessel für Holz aus 1992, am Ortstermin außer Betrieb; Öltanks für 6.000l Heizöl
Warmwasserversorgung:	Zentrale Versorgung über Heizung, Leitungen z. T. auf Putz

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Anbau Scheune, Vordach Scheune
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	Gute Belichtung, Südausrichtung
Grundrissgestaltung:	Bedingt zeitgemäß, dem Baujahr entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchte Kellerwände u. teilw. Außenwände im Sockelbereich

3.3 Nebengebäude

Gewölbekeller im Untergeschoss
Gewächshaus
Anbau an Stallgebäude 1
Vordach Scheune
Futtersilo
Unterstand Maschinen 3

3.4 Außenanlagen

Hofflächen, teilweise asphaltiert, teilweise gepflastert.

Die Grünflächen sind teilweise eingezäunt und werden als Weiden genutzt.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a.N., Herrengasse 10 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Bildechingen	1563	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bildechingen		2365/1	1.499 m ²
Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Bildechingen	656	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bildechingen		2365	3.877 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Flurstück 2365	Einfamilienhaus u. versch. landw. gen. Wirtschaftsgebäude	3.877 m ²
B Flurstück 2365/1	unbebaut, nur im nördl. Ber. mit einem Wirtschaftsgeb. inkl. Hoffläche teilüberbaut	1.499 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen: (s. Anlage 3)		5.376 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flurstück 2365)

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus m. Scheune	500 m ²
Hinterland	Wirtschaftsgebäude	1.250 m ²
Landwirtschaftsfläche	Grünland	2.127 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen (s. Anlage 3)		3.877 m ²

4.2.1 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.877 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 165,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 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	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 165,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	3.877	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Erschließung			× 0,900	E 1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 148,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 148,50 €/m²	
Fläche	× 500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 74.250,00 € rd. 74.300,00 €	

E 1: In der Baulast ist nur das Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 2364 geregelt. Nicht Bestandteil ist das Leitungsrecht für Frischwasser und Abwasser. Für die nicht gesicherten Leitungsrechte wird von den Gutachtern ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % festgelegt.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **74.300,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)

4.2.3.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichsverfahren 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).

4.2.3.2 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 wirtschaftsstarke 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!

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune	Schuppen/Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	587,00 €/m ² BGF	304,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	447,48 m ²	141,75 m ²	121,98 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	262.670,76 €	43.092,00 €	29.885,10 €
Baupreisindex (BPI) 04.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	500.650,47 €	82.133,35 €	56.961,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	500.650,47 €	82.133,35 €	56.961,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	13 Jahre	5 Jahre
• prozentual		83,75 %	83,75 %	83,33 %
• Faktor	x	0,1625	0,1625	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	81.355,70 €	13.346,67 €	9.495,40 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	13.300,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.655,70 €	13.346,67 €	9.495,40 €

Gebäudebezeichnung		Geräteschuppen 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	270,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	106,57 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	28.773,90 €
Baupreisindex (BPI) 04.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.843,05 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.843,05 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	9.142,34 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	9.142,34 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		126.640,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.332,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.972,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	74.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	207.272,12 €
Sachwertfaktor	x	1,24
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	257.017,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	237.017,43 €
rd.		237.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	29,6 %	59,8 %	10,6 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	29,6	158,36
2	595,00	59,8	355,81
3	685,00	10,6	72,61

4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 586,78 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 586,78 €/m² BGF
rd. 587,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht 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 245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 1,240

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 303,80 €/m² BGF
rd. 304,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen/Stallgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]

1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Geräteschuppen 2

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	270,00	100,0	270,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			270,00
gewogener Standard = 4,0			
(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 270,00 €/m² BGF
rd. 270,00 €/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: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gewölbekeller	5.000,00 €
Gewächshaus	300,00 €

Anbau an Stallgebäude 1	500,00 €
Vordach Scheune	3.000,00 €
Futtersilo	2.000,00 €
Unterstand Maschinen 3	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.300,00 €

Baupreisindex

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

Der maßgebliche Baupreisindex im 4. Quartal 2025 betrug 135,0 %, der Index im Basisjahr (2010) der NHK betrug 70,8%. Daraus ergibt sich ein Baupreisindex von $135,0/70,8 \cdot 100 = 190,6$ %.

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. (126.640,11 €)	6.332,01 €
Summe	6.332,01 €

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 bei Wohngebäuden 80 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei landw. Betriebsgebäuden 30 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.

Das Gebäude wurde vermutlich 1840 erbaut, 1959 wurde das Gebäude renoviert und aufgestockt, 1971 wurde

der westliche Anbau mit Garage angebaut. Als Baujahr wurde im Gebäudemix 1959 sachverständig festgelegt. Wertermittlungsstichtag 2026 abzüglich Baujahr 1959 = 67 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre abzüglich Gebäudealter 67 Jahre = Restnutzungsdauer 13 Jahre

Die Scheue als angebauter Teil am Wohnhaus wurde gleich berechnet.

Bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wurde die Restnutzungsdauer sachverständig festgelegt weil die Gebäude älter als die Gesamtnutzungsdauer sind.

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	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Defekte Heizung, Feuchte im Sockelbereich und niedrige Stockhöhe im 1. OG 	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ (Einfamilienhaus)

4.2.4.1 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.

4.2.4.2 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 Unterhaltungsstaus 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.

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung 1. u. 2. OG	153,64		7,56	1.161,52	13.938,24
		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Scheune							
Schuppen/Stallgebäude		Stall		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Geräteschuppen 2		Schuppen		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			153,64	3,00		1.428,42	17.141,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.938,24 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.386,18 €**

jährlicher Reinertrag **= 13.552,06 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,80 % von 74.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.337,40 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 12.214,66 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer **× 11,499**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 140.456,38 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 74.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“ **= 214.756,38 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 214.756,38 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 20.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“ **= 194.756,38 €**

rd. 195.000,00 €

4.2.4.4 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.

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. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 48,00 €	144,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	153,64 m ² × 14,40 €/m ²	2.212,42 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 108,00 €	324,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		338,76 €
Summe			3.386,18 €

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 2024 des GAA Horb übernommen und für alle Gebäude verwendet.

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 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 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.

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		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Defekte Heizung, Feuchte im Sockelbereich und niedrige Stockhöhe im 1. OG 	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Anbauart = freistehend
- Grundstücksfläche (f) = 500 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

- Wertermittlungsstichtag = 04.02.2026
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Anbauart = Endhaus
- Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 3.877 m²
Bewertungsteilbereich = 1.250 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	165,00 €/m²	
--	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	×	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	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	165,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	3.877	×	0,300	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	49,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	49,50 €/m²	
Fläche	×	1.250 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.875,00 €	
	rd.	<u>61.900,00 €</u>	

E 2: Der Gutachterausschuss bewertet Bauflächen, die größer als das Richtwertgrundstück (500 m²) sind, als Hinterland mit 30 % des Bodenrichtwerts.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **61.900,00 €**.

4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.877 Bewertungsteilbereich = 2.127 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,85 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	
Fläche (m ²)		3.877	× 1,000	
Entfernung zum Ortsrand (km)	0	0	× 1,500	E 3
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,78 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

	Erläuterung
relativer Bodenwert	= 2,78 €/m²
Fläche	× 2.127 m ²
Bodenwert	= 5.913,06 €
	rd. 5.900,00 €

E 3: Für den südlichen Teil war das Wohngebiet Brühl geplant, es gab einen Aufstellungsbeschluss. Jedoch wurde das Baugebiet bislang nicht realisiert und seine Umsetzung ist mittelfristig unwahrscheinlich. Deshalb wurden die Flächen als Landwirtschaftsflächen mit einem Zuschlag von 50% zum Grünlandwert bewertet.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **5.900,00 €**.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A (Flurstück 2365)

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A (Einfamilienhaus)	195.000,00 €	237.000,00 €
Hinterland	61.900,00 €	61.900,00 €
Landwirtschaftsfläche	5.900,00 €	5.900,00 €
Summe	262.800,00 €	304.800,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **304.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A (Flurstück 2365) wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

305.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flurstück 2365/1)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 04.02.2026
 Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 Grundstücksfläche = 1.499 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,85 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land-	Flächen der Land- oder	×	1,000

	oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21)	Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)		
Fläche (m ²)		1.499	×	1,000
Entfernung zum Orts- rand (km)	0	0	×	1,500
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,78 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	2,78 €/m²
Fläche	×	1.499 m ²
Bodenwert	=	4.167,22 €
	rd.	<u>4.200,00 €</u>

E 3: Für den südlichen Teil war das Wohngebiet Brühl geplant, es gab einen Aufstellungsbeschluss. Jedoch wurde das Baugebiet bislang nicht realisiert und seine Umsetzung ist mittelfristig unwahrscheinlich. Deshalb wurden die Flächen als Landwirtschaftsflächen mit einem Zuschlag von 50% zum Grünlandwert bewertet.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **4.200,00 €**.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks B (Flurstück 2365/1)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.050,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

4.200,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Flurstück 2365	Einfamilienhaus	3.877,00 m ²	305.000,00 €
B Flurstück 2365/1	unbebaut	1.499,00 m ²	4.200,00 €
Summe		5.376,00 m ²	309.200,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a.N., Herrengasse 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bildechingen	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bildechingen		2365/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bildechingen	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bildechingen		2365

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

309.000 €

in Worten: dreihundertneuntausend Euro

geschätzt.

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

Beschlossen am 04.02.2026 durch den Gutachterausschuss Horb mit den Gutachtern Thomas Müller, Friedemann Schindele und dem Vorsitzenden Andreas Bauz.

Horb, den 20. Februar 2026



Andreas Bauz
Vorsitzender Gutachterausschuss Horb



Claudia Möller
DEKRA zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung D2

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.

Von immobilienpost.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

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 Erbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 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 mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte und der Bewertungsteilflächen
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Luftbild
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Berechnungen
- Anlage 10: Mietberechnung
- Anlage 11: Sachwertfaktor
- Anlage 12: Liegenschaftszinssatz
- Anlage 13: Karte zur Baulast

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 50.000

8

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte und der Bewertungsteilflächen

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

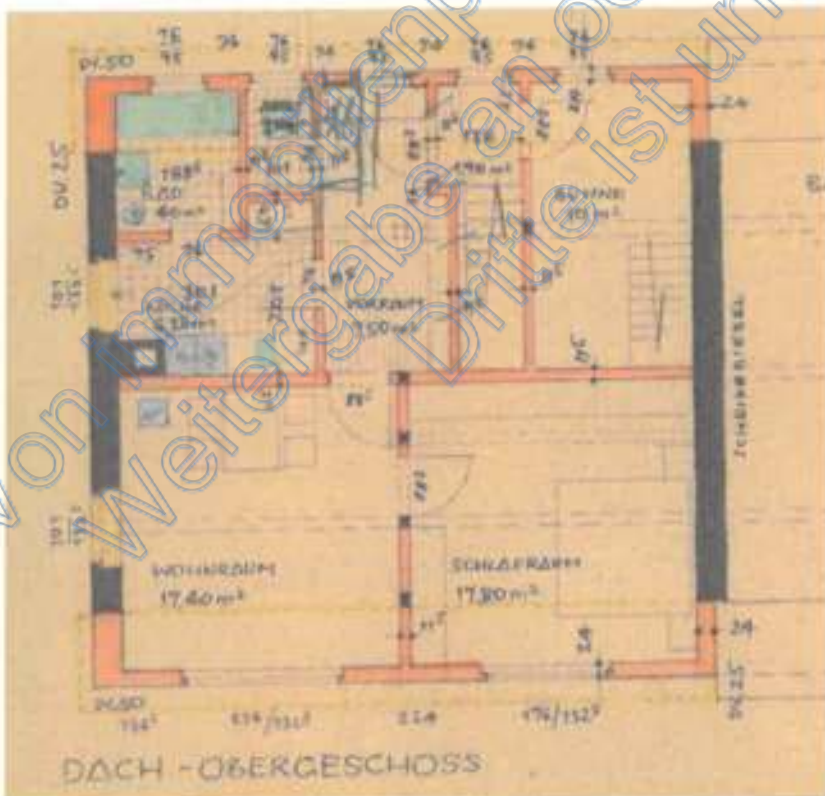
Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Luftbild

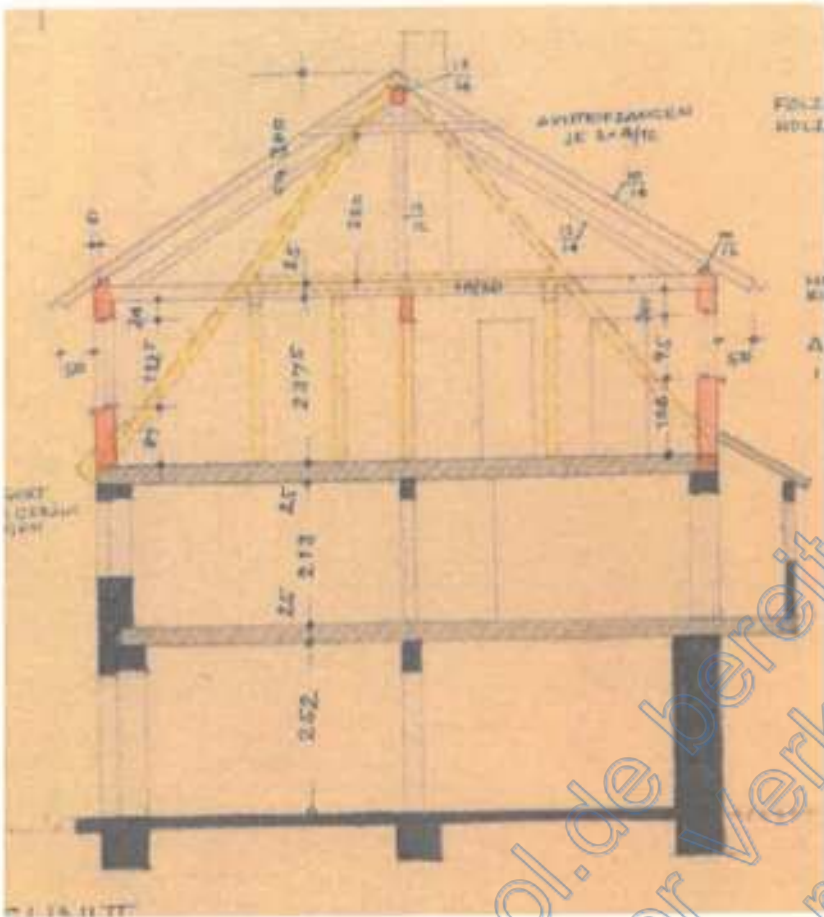
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

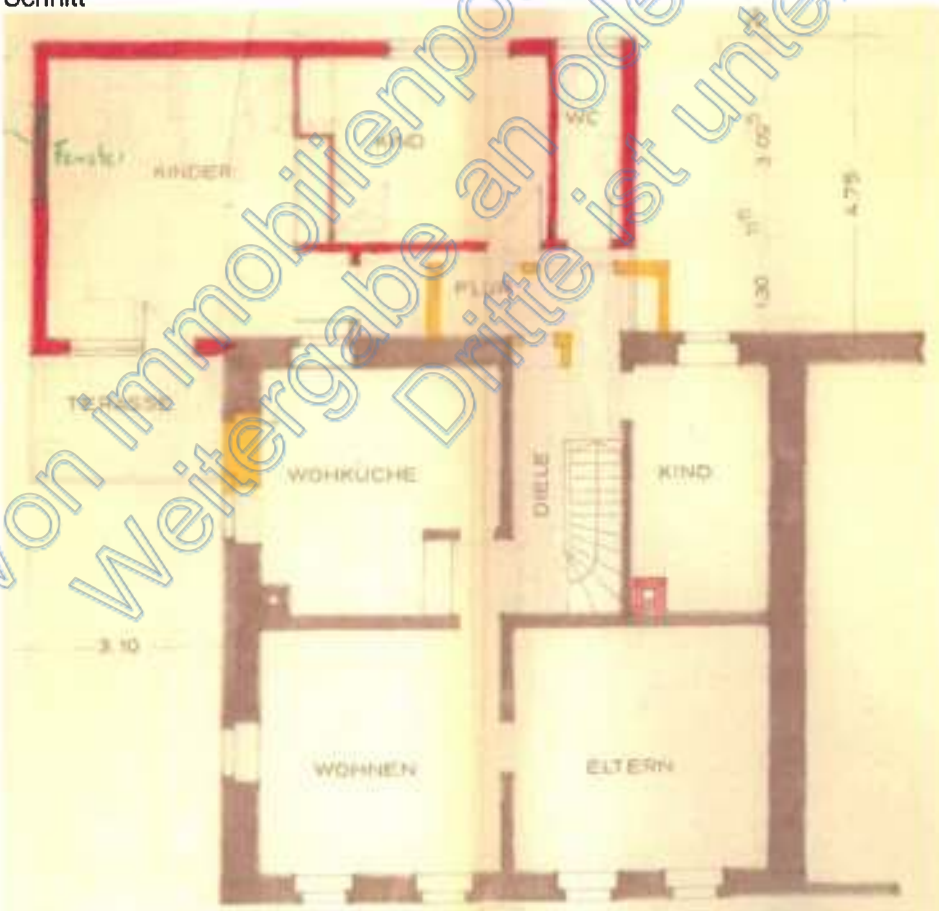
Anlage 7: Grundrisse und Schnitte



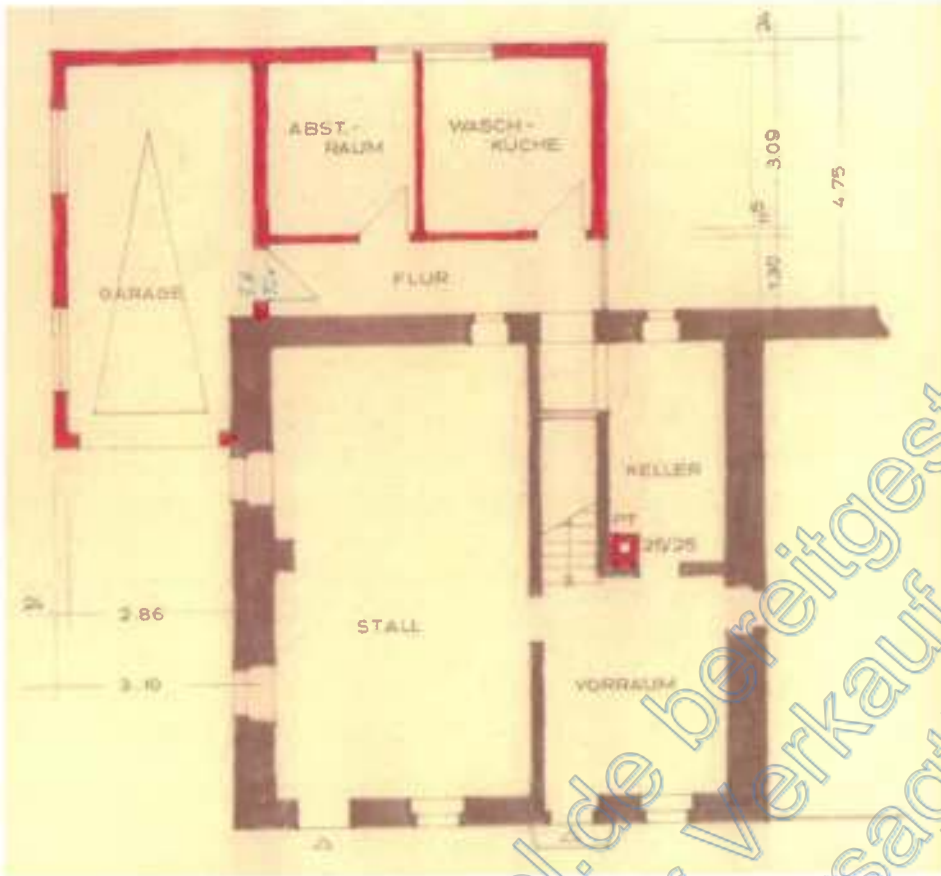
Grundriss 2. OG: statt Küche Schlafraum, Aufteilung leicht anders aber nicht wertrelevant



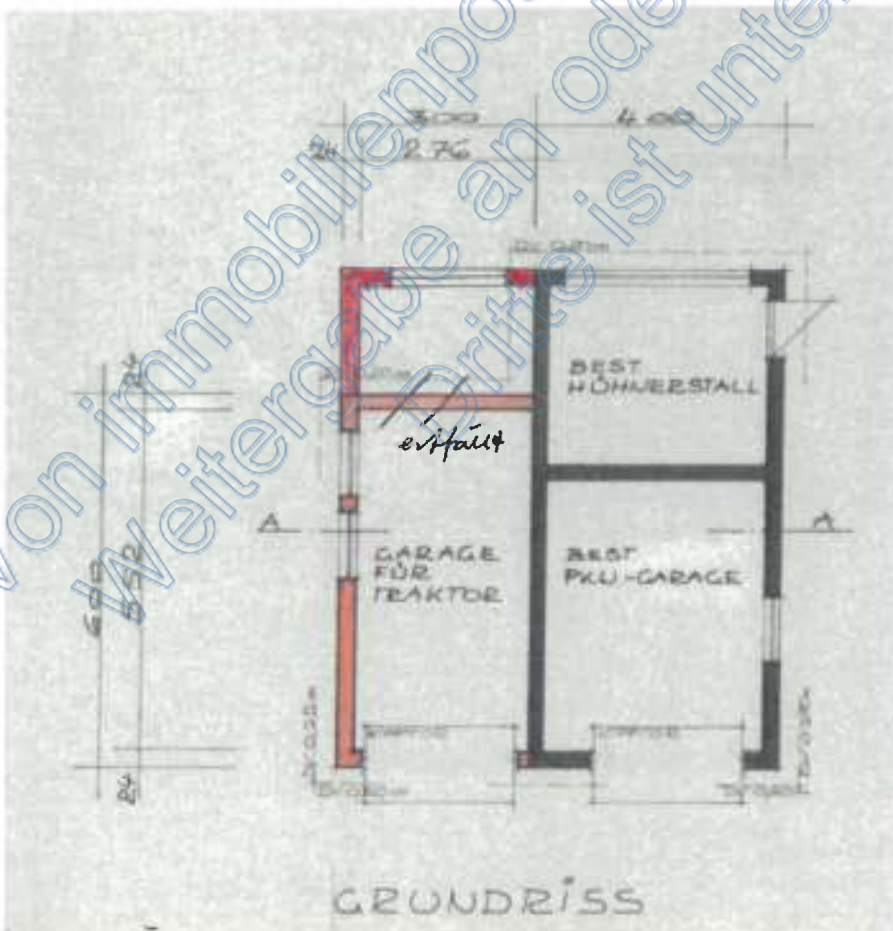
Schnitt



Grundriss 1. OG



Grundriss EG



Grundriss Geräteschuppen 2

Anlage 8: Fotos



Dachspitz



Esszimmer 2. OG



Bad 2. OG



Zimmer 2. OG



Esszimmer 1. OG



Küche 1. OG



Hauseingangsbereich



Gewölbekeller



Scheune



Unterstand Maschinen Nr. 3



Geräteschuppen 2

Geräteschuppen 2 Innenansicht



Stallgebäude



Stallgebäude, Innenansicht



Futtersilo



Ansicht von Süden



Grünland



Ansicht von Westen

Anlage 9: Berechnungen

Berechnung der BGF:

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)
Wohnhaus			
Erdgeschoss	9,80	4,75	46,55
	3,10	2,00	6,20
	9,00	9,65	86,85
1. Obergeschoss	9,80	4,75	46,55
	9,00	9,65	86,85
	1,30	0,60	0,78
2. Obergeschoss	9,00	9,65	86,85
Dachgeschoss	9,00	9,65	86,85
Gesamt:			447,48
Scheune			
	8,00		
	7,75		
	7,88	9,00	70,88
Gesamt:		mal 2	141,75
Schuppen/Stallgebäude			
	7,30		
BJ 1995	7,05		
	7,18	17,00	121,98
Geräteschuppen 2			
	15,15	7,10	107,57
BJ 1995	-2,00	0,50	- 1,00
			106,57

Wohnfläche nach Plan (teilweise geschätzt):

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)
2. Obergeschoss			
Bad			4,00
Küche			6,25
Vorraum			7,50
WC			1,00
Wohnraum			17,40
Schlafrum			17,80
1. Obergeschoss			
Küche			13,30
Wohnraum			15,80
Schlafrum			17,00
Kammer			8,50
Gang			5,40
Kinder	4,05	4,50	18,23
	0,65	1,60	1,04
Kind	3,50	3,09	10,82
	- 0,75	1,70	- 1,28
WC	1,00	3,09	3,09
Flur	4,80	1,30	6,24
Terrasse	0,25	2,00	3,10
			1,55
			153,64

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
Bildechingen	1,30	Göttelfingen	1,34	Rexingen	0,89
Bittelbronn	0,89	Grünmettstetten	0,85	Rohrdorf	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, Reihenhaus	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 (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	6

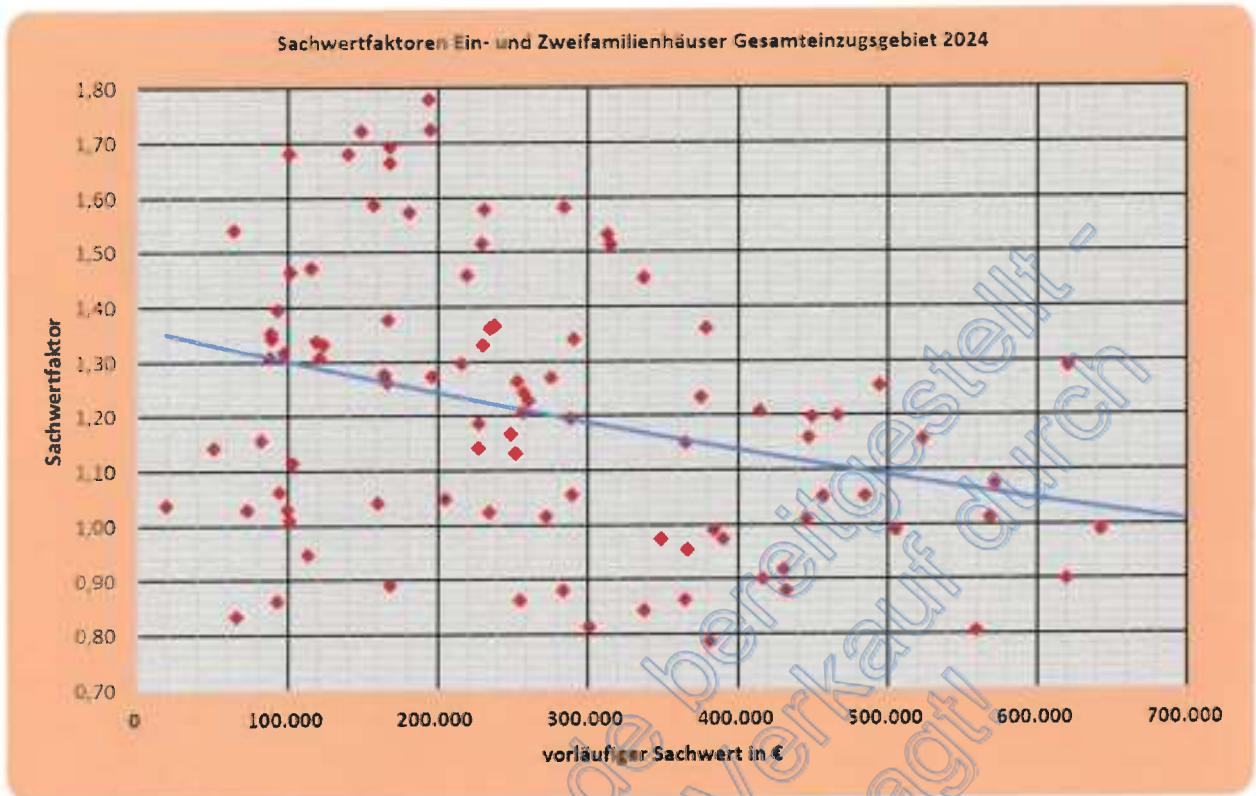
(pro Punkt 0,07 €) Punktzahl: 6 0,07 € 0,42 €

- Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden
- Modernisierung der Sanitärinstallation (mind. Fliesen, Wanne/Duschtasche, 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

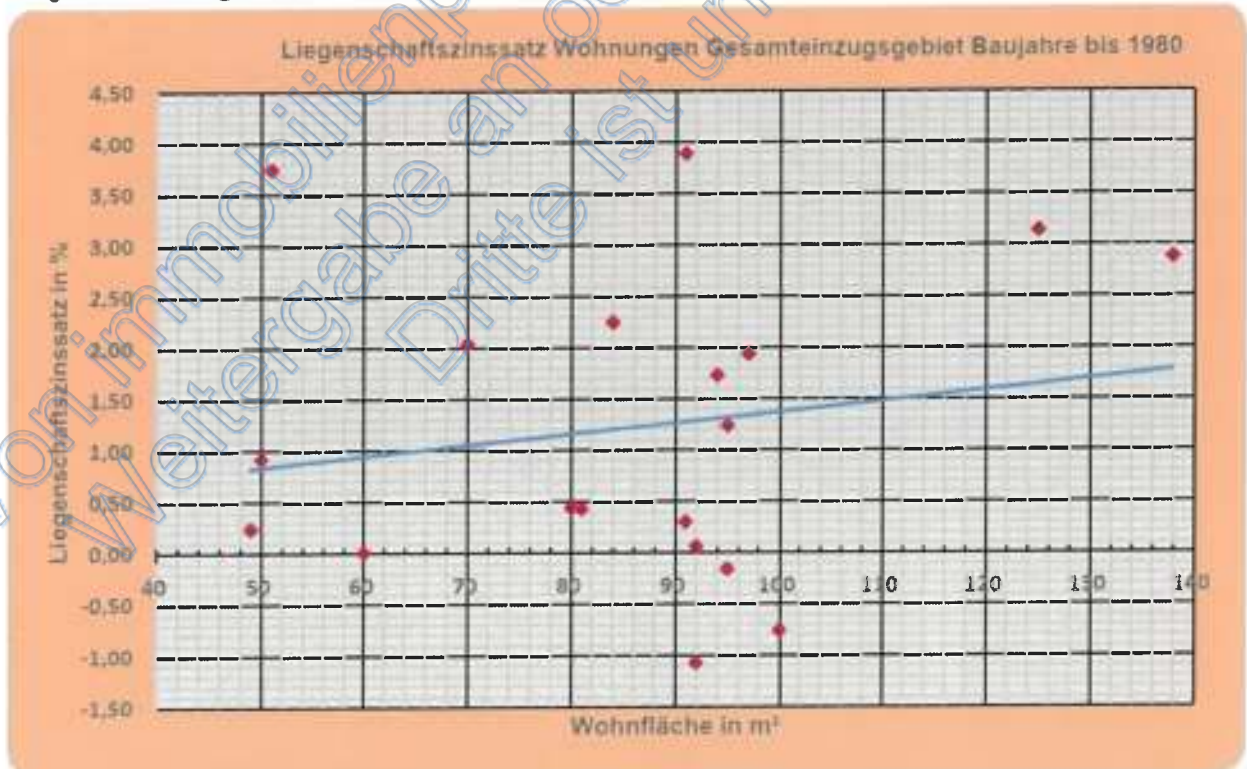
Grundmiete:	Ort:	Zwischenwert:	Ausstattung	orts. Miete:	
5,49 €	Bildechingen	7,14 €	0,42 €	7,56 €	153,64 m²

Anlage 11: 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 12: Liegenschaftszinssatz



Grundgesamtheit 25 Kauffälle; je 3 positive/negative Ausreißer eliminiert; Median: 91 m² Wohnfläche, Liegenschaftszinssatz 0,92; Mittelwert: 86 m² Wohnfläche, Liegenschaftszinssatz 1,22

Anlage 13: Karte zur Baulast

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

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!