

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N.



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

Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Str. 15

72250 Freudenstadt

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

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

Datum: 15.05.2026
Az.: 2026-0019

Aktenzeichen AG: 20K 5/26

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Horb a.N.-Dettlingen, Blatt 1 eingetragenen **66,440/1.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in **72160 Horb a.N.-Dett-
lingen, Bittelbronner Straße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung** incl. Außenstellplatz und Kellerraum



**Zwangsversteigerung Raiffeisenbank im Kreis Calw eG /
Aktenzeichen 20 K 5/26**

Beate

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 27.04.2026 in der Besetzung Theo Walz,
Karin Edinger und Andreas Bauz (Vorsitzender)
den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 27.04.2026 ermittelt mit rd.

73.400,- €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte:	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Altlasten, Natur und Gewässerschutz	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der/r/s Gebäude/s/ und der Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	10
3.1.2.2	Keller und Dach	11
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2	Außenanlagen	11
4	Beschreibung des Sondereigentums	12
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
5.4	Bodenwertermittlung	14
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
5.5	Ertragswertermittlung	16
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17

5.5.3	Ertragswertberechnung	19
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
5.6	Vergleichswertermittlung	22
5.7	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnung mit Stellplatz und Kellerraum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Bittelbronner Str. 20, 72160 Horb a. N. - Dettlingen
Grundbuchangaben:	Bittelbronn Band 172, Blatt 1, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dettlingen Flurstück 1051 mit 885 m ² Miteigentumsanteil: 66,44/1000 = 58,80 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Freudenstadt Vollstreckungsgericht Stuttgarter Str. 15 72250 Freudenstadt
---------------	--

Auftrag vom 13.03.2026

Eigentümer:	Frau
-------------	------

1.3 Beteiligte:

Gläubigerin:	Raiffeisenbank im Kreis Calw eG Vertreten durch den Vorstand Untere Torstraße 5 75387 Neubulach
--------------	--

Prozessbevollmächtigte	Rechtsanwälte
------------------------	---------------

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.04.2026

Qualitätsstichtag: 27.04.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.04.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Die Gutachter Theo Walz, Katrin Edinger, Andreas Bauz (Vorsitzender) und der Sachverständige Ulrich Beuter, sowie die Eigentümerin Frau

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Flur- und Lagekarten, Flächennutzungsplan, Bodenrichtwertauskunft
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, z.T. selbst angefertigt)
- Berechnung der Wohnfläche (aus der Bauakte bzw. Vermessung vor Ort)
- Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des GAA Horb

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Freudenstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Horb am Neckar 25.867, Stadtteil Dettlingen 324 (Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Böblingen (ca. 55 km entfernt) Freudenstadt (ca. 15 km entfernt) Stuttgart (ca. 75 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Horb (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bittelbronn (ca. 2 km entfernt; direkte Anbindungen Richtung Stuttgart und Freudenstadt) <u>Flughafen:</u> Leinfelden-Echterdingen (ca. 75 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	An der Ortsdurchfahrt von Dettlingen, östlich des Ortszentrums. Bushaltestelle und Gemeindeverwaltung im Ort. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Schopfloch ca. 3 km entfernt. Zur Kernstadt Horb ca. 13 km
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Hauptsächlich Wohnbebauung, typischer Dorfcharakter
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Abschüssig Richtung Süden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Das Flurstück 1051 hat eine mittlere Tiefe von ca. 23 m und eine mittlere Breite von ca. 37 m.
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsdurchfahrt von Dettlingen, L398
Straßenausbau:	Asphaltiert mit beidseitigem Gehweg
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 lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 23.04.2026 eingesehen (Grundbuch vom 26.02.2026, seither unverändert). Es gibt in Abteilung II außer dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende nicht wertrelevante Eintragungen:
---------------------------------------	---

Die Grunddienstbarkeit wird von den Gutachtern aufgrund des sehr geringen Miteigentumsanteils (66,4/1000) als nicht wertrelevant angesehen, zumal der Begünstigte eine Zufahrt auch auf seinem eigenen Flurstück hat.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf getilgt werden.
------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Hier gibt es keine Eintragungen

Denkmalschutz: Hier gibt es keine Eintragungen

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es ist kein B-Plan vorhanden

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

Die Bittelbronner Straße ist in diesem Bereich Teil der alten Ortslage und zudem die Ortsdurchfahrt einer Landesstraße und unterliegt aus beiden Gründen keiner Beitragspflicht. 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.

Das Anwesen Bittelbronner Straße 20 ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser sind für das ganze Grundstück in seiner vollen Größe veranlagt und beglichen.

(Auskunft von R. Dürr, Stadt Horb)

2.7 Altlasten, Natur und Gewässerschutz

Altlasten:	Auf Ihre Altlastenanfrage teilen wir Ihnen mit, dass das besagte Grundstück weder im Altlastenkataster noch im Bodenschutzkataster unseres Amtes registriert ist. Auch liegen uns aktuell keine Hinweise oder Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder altlastrelevante Nutzungen auf diesem Grundstück vor. Insofern besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. Hinweis: Diese Auskunft stellt keine Garantie für die Freiheit des Grundstückes von jeglichen Schadstoffverunreinigungen oder Altlasten dar.
Gewässerschutz:	Bezüglich Gewässerschutz teilen wir Ihnen mit, dass sich das Grundstück innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Schachtbrunnen

	des Zweckverbands Wasserversorgung Haugenstein befindet.
Naturschutz:	Bezüglich Naturschutz teilen wir Ihnen mit, dass sich das Grundstück im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ befindet.

Auskünfte vom Landratsamt Freudenstadt

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Die zu bewertende Wohnung war am Ortstermin/Wertermittlungstichtag unbewohnt.

Der Mieter ist laut Frau im Februar ausgezogen.

Ein vertraglich geregeltes Mietverhältnis besteht aktuell nicht.

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

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

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
Baujahr:	1992 (Fertigstellung)
Modernisierungen:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bedingt möglich
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Kellerwände:	Betonwände
Umfassungswände:	Holzspan-Isoliersteine mit Betonkern und Kerndämmung
Innenwände:	Wie die Umfassungswände und Gipsdielen
Geschossdecken:	Betondecken
Treppen(haus):	
Kellertreppe:	Betontreppen

Geschosstreppe/n/:

Betontreppen

3.1.2.2 Keller und Dach**Keller**

Bodenbeläge:

Betonböden

Wandbekleidungen:

Beton, verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:

Beton, gestrichen

Fenster:

Stahlfenster

Türen:

Stahltüren

Dach

Dachkonstruktion:

Holzfettendach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betonziegel

Bodenbeläge im Dachraum:

Nicht bekannt

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

keine

Besondere Einrichtungen:

keine

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss/Kellergeschoss:

Kellerräume, Gemeinschaftsräume

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Hangge-
schoss, Dachgeschoss:

Wohnungen

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum;

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet: PKW-Stellplatz

mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet: PKW-Stellplätze und Garagen

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Erdgeschoss, Wohnung Nr. 9 lt. Aufteilungsplan

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (s = straßenseitig, g = gartenseitig gelegen, i = innenliegend):

Wohn-Schlafzimmer, Küche	rd. 27,38 m ²	s
Bad	rd. 4,73 m ²	i
Abstellraum	rd. 2,91 m ²	i

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Nordseitig gelegen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafraum

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufaser gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzdecke

Küchenteil:

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Raufaser gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzdecke

Bad:

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Raumhoch gefliest
Deckenbekleidung:	Holzdecke

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster 2-fach verglast aus dem Baujahr
 Rollläden aus Kunststoff
 Fensterbänke innen aus Kunststein

Türen:

Wohnungs-/Eingangstür:	Holztür mit Umfassungszarge
Zimmertüren/Innentüren:	Holztüren mit Umfassungszarge

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Zeitgemäße Installation aus dem Baujahr

Heizung: Öl-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentral über Ölheizung

Sanitäre Installation:

Bad Badewanne, WC und Waschbecken

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Einbauküche (nicht bewertet)

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:¹⁾

Die Wohnung ist vollständig (Wände, Decken, Einrichtungsgegenstände) vergilbt und geruchsbelastet (Mieter war starker Raucher). Der Bodenbelag ist teilweise schadhaft und die Außenwände im Bereich der Schlafnische ist mit Stockflecken befallen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 66,440/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72160 Horb a.N.-Dettlingen, Bittelbronner Straße 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 9 zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Horb a.N.-Dettlingen	172	1	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Horb a.N.-Dettlingen	1051	885 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) 95,00 €/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 Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	27.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	885 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	27.04.2026	x	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	gute Lage	gute Lage	x	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	885	x	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	95,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	95,00 €/m ²
Fläche	x	885 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	84.075,00 €
	rd.	84.100,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.04.2026 insgesamt **84.100,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 66,440/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen

Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt; deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	84.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	84.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 66,440/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.587,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.587,60 € rd. 5.590,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 **5.590,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG	34,99		8,89	311,06	3.732,72
	2	Kfz.-Stellplätze		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			34,99	1,00		341,06	4.092,72

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.092,72 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **1.088,71 €**

jährlicher Reinertrag = **3.004,01 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,93 % von 5.590,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) – **107,89 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **2.896,12 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei **LZ = 1,93 %** Liegenschaftszinssatz

und **RND = 46** Jahren Restnutzungsdauer × **30,308**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **87.775,60 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **5.590,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **93.365,60 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **93.365,60 €**

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

Ertragswert des Wohnungseigentums = **73.365,60 €**

rd. 73.400,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus dem Grundstücksmarkbericht 2025 des GAA Horb

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt (s. Anlage 10).

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. $\times$ 439,00 €	439,00 €
	Garagen/Stellplatz (Gar.)	1 Gar. $\times$ 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	34,99 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	503,86 €
	Stellplatz	1 Stpl. $\times$ 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		81,85 €
Summe			1.088,71 €

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 2025 des GAA Horb übernommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Wohngebäuden 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1992 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2026 - 1992 = 34$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}) = 46$ Jahren.

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.

Die Wohnung war jahrelang durch einen Mieter, der offensichtlich starker Raucher war, bewohnt. Es sind alle Decken, Wände und Einbauteile, wie Schalter, Fenster, Heizkörper sehr stark durch Nikotin verunreinigt. Der Laminatboden im Wohnraum ist stark beschädigt.

Die Gutachter setzten für die Behebung der Schäden und Baumängel einen Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen von 20.000,- € an.

5.6 Vergleichswertermittlung

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N. Große Kreisstadt Horb a. N. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses		27.04.2026 Berechnung 13:36:36 Seite 1	
Vergleichswertverfahren		Lfd. Nr.: 14	
Zu bewert. Objekt:	Bittelbronner Straße		
Gemarkung:	4478 Ingen	Flur	000 Dettlingen
Flurstücksnummer	1051		
Gebäudeart:	220 05-10 Familienhaus		
Anzahl Wohneinheiten:	9		
Wertermittl.-Stichtag:	27.04.2026		
Wohn.eigentums-Nr.:			
tatsächliches Baujahr:	1992	Etage	0 Erdgeschoss
bereinigtes Baujahr:	1992	Himmelsrichtung	
Gesamtnutzung:	80 Jahre	Wohnfläche:	35 m²
Alter am Stichtag:	34 Jahre	Anzahl Räume:	2,0
Restnutzung:	46	Ausstattung:	M mittel
vermietet:	J		
Aufzug:	N	Erbbaurecht:	N
Garage:	N	Balkon:	N
		Terrasse:	N
Korrekturfaktoren:		WE-Preisindex am Stichtag:	
Wertminder. wg. Alters:		Korr. Etage:	
Korr. Wohnfläche:			
Korr. Himmelsricht.:			
Ergebnisse			
Anzahl selektierter Wohnungen	3		
Anzahl Fehlabweichungen	0		
Vergleichswert	2.520,00 EUR/m²		
Summe der Gewichte	3,00		
Streuung vor/bis:	2.231 - 2.800 EUR/m²		
durchschnittlicher Grundstücksflächenanteil	49 m²		
durchschnittliches bereinigtes Baujahr:	1993		
durchschnittliche Wohnfläche:	37 m²		
Vergleichswert der Wohnung:	88.200 EUR		
Zu-/Abschlag wegen Vermietung:			
Unterhaltungszustand/Schaden:			
Stellplatz:			
Himmelsrichtung/Lage:			
Zubehör:			
Sonstiges:			
bereinigter Vergleichswert (gerundet):	88.000 EUR		

Der PKW-Stellplatz wird mit 5.000,- € bewertet.

Die Schäden werden mit 20.000,- € in Abzug gebracht.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 mit rd. **73.000,00 €** ermittelt.

Ein weiterer Vergleichspreis aus dem Sprengnetter Marktdatenportal beträgt

$34,99 \text{ m}^2 \cdot 2.584,- \text{ €/m}^2 = 90.414,16 \text{ €}$

Der PKW-Stellplatz wird mit 5.000,- € bewertet.

Die Schäden werden mit 20.000,- € in Abzug gebracht.

Der Vergleichspreis aus dem Sprengnetter Marktdatenportal wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 mit rd. **75.000,00 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **73.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **73.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 66,440/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72160 Horb a.N.-Dettingen, Bittelbronner Straße 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung incl. Außenstellplatz und Kellerraum

Wohnungsgrundbuch Horb a.N.-Dettingen	Blatt 1	lfd. Nr. 1
Gemarkung Horb a.N.-Dettingen	Flur	Flurstück 1051

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 mit rd.

73.400 €

in Worten: dreihundsechzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

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

Beschlossen am 15.05.2026 durch den Gutachterausschuss Horb mit den Gutachtern Katrin Edinger, Theo Walz und dem Vorsitzenden Andreas Bauz.

Horb, den 15. Mai 2026



Andreas Bauz
Vorsitzender GAA Horb



Ulrich Beuter
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung D3

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BeWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

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

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!

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

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

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

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

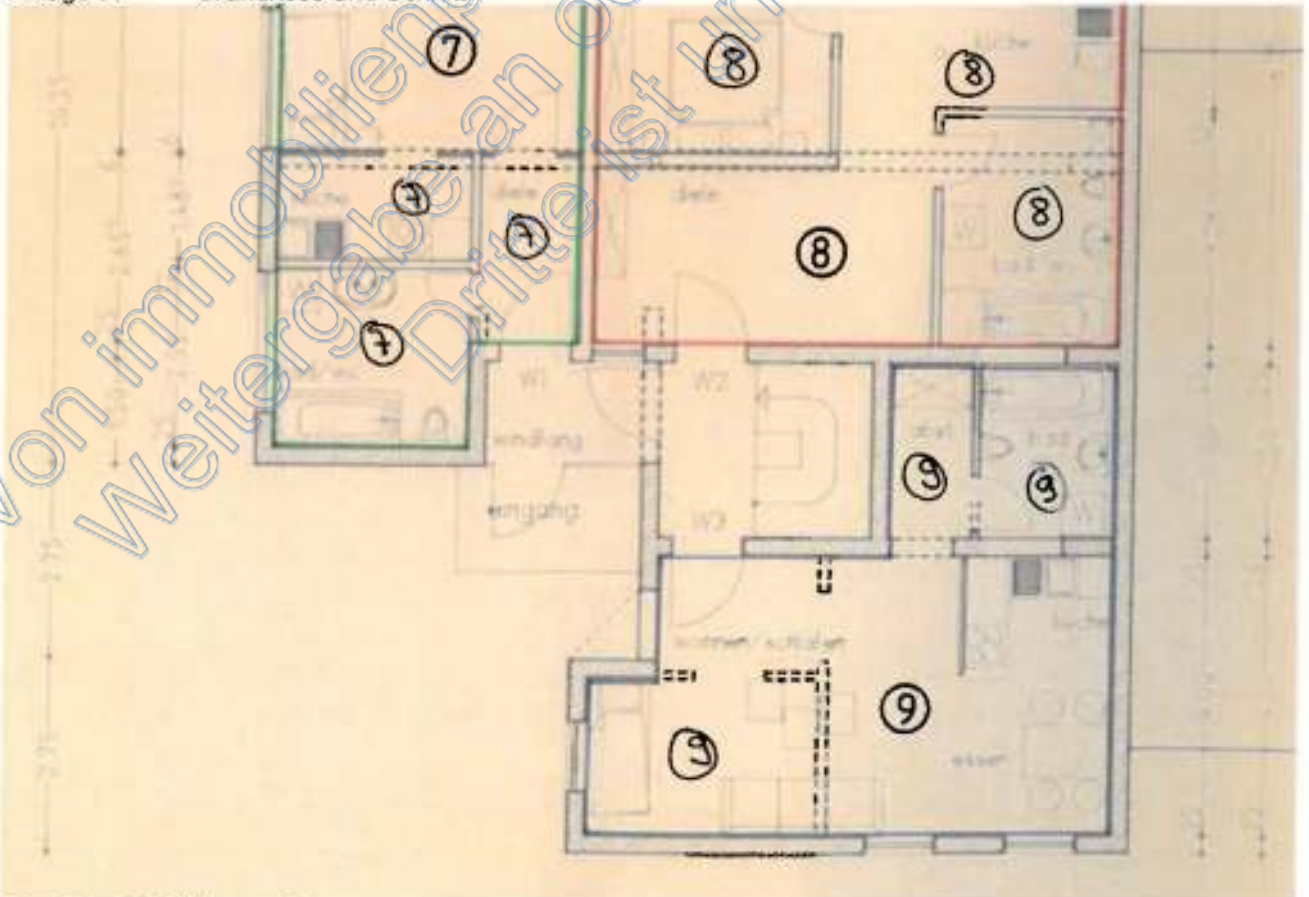
Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Luftbild

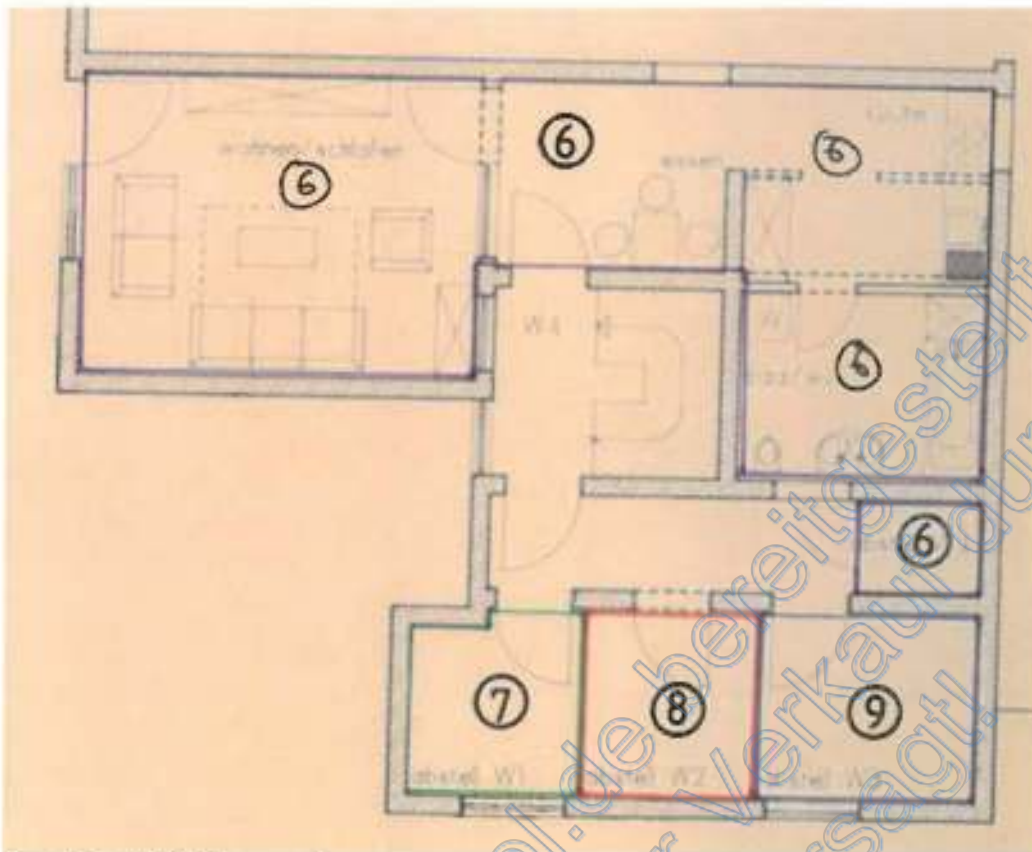
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

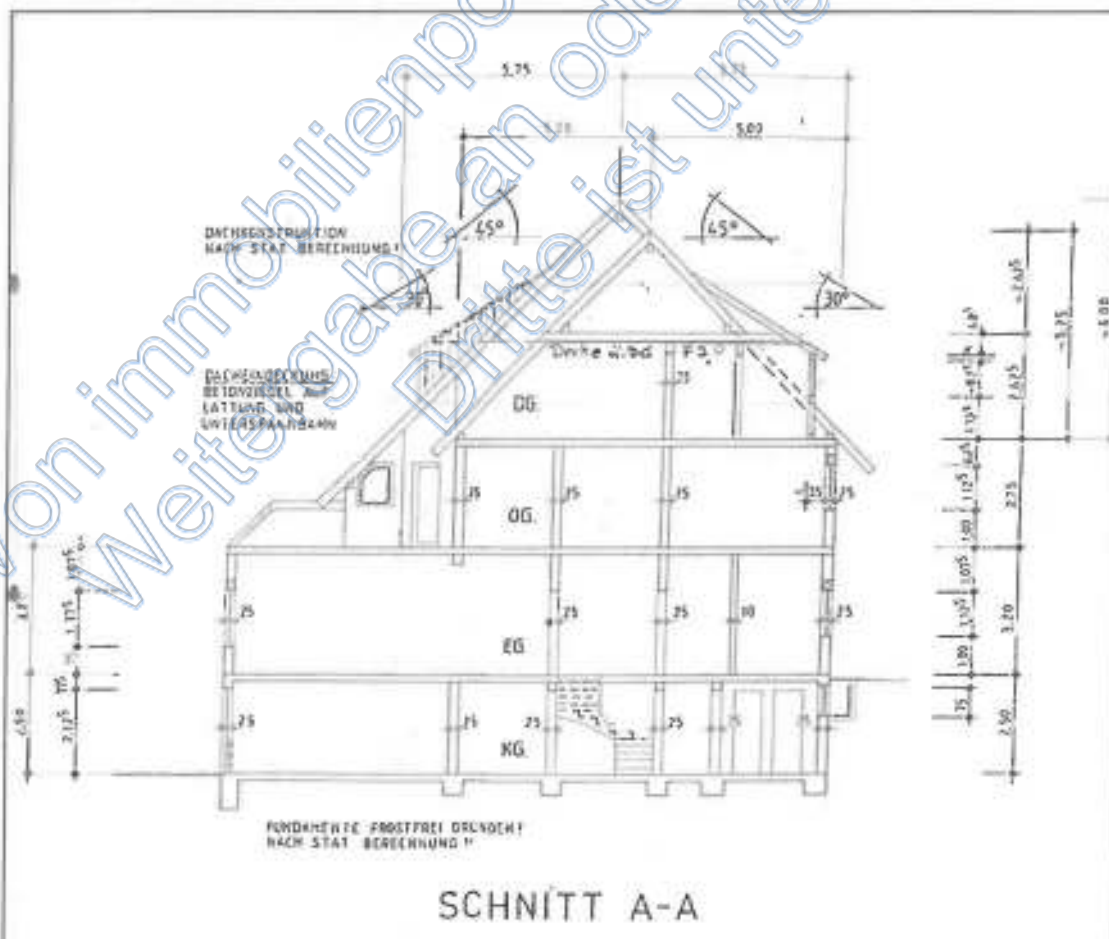
Anlage 7: Grundrisse und Schnitt



Grundriss EG/Wohnung 9



Grundriss UG/Kellerraum 9



Schnitt

Anlage 8: Fotos



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



PKW-Stellplatz



Kellerraum



Bad



Abstellraum



Küche



Wohnen/Schlafen



Schaden am Laminatboden

Anlage 9: Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche				
	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche (m²)</i>
Abstellraum	2,50	1,20		3,00
Bad	2,50	1,95		4,88
Wohnen/Schlafen	4,00	7,50		30,00
	-1,80	1,00		-1,80
		Gesamt:		36,08
		abz. 3 %		1,08
				34,99

Anlage 10: Mietberechnung

Ansatz der Mieten im Gemeinsamen Gutachterausschuss Horb a. N.

BASISTABELLE: Mietspiegel Freudenstadt 2022 (indexiert)

Der Preisindex für Nettomieten des Statist. Landesamtes Baden-Württemberg lag 2022 bei 104,1 und liegt 2025 bei 112,6.

Es handelt sich also um eine Erhöhung von

104,1

112,6

8,17% ggü. der Originaltabelle aus 2022

Quadratmeter		1800	1951	1963	1975	1985	1996	2003	2010
min	max	bis 1950	bis 1962	bis 1974	bis 1984	bis 1995	bis 2002	bis 2009	bis 2025
1	37,5	9,59	9,72	9,84	10,09	10,46	10,83	11,08	11,44
38	41,5	9,18	8,99	9,11	9,36	9,72	10,09	10,34	10,71
42	47,5	8,24	8,37	8,49	8,61	8,99	9,36	9,69	9,97
48	51,5	8,00	8,00	8,12	8,37	8,61	8,96	9,11	9,59
52	57,5	7,63	7,63	7,76	8,00	8,24	8,49	8,74	9,11
58	61,5	7,51	7,51	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61	8,86
62	67,5	7,39	7,39	7,51	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61
68	71,5	7,26	7,26	7,39	7,63	7,87	8,12	8,37	8,61
72	77,5	7,14	7,14	7,26	7,51	7,76	8,00	8,24	8,49
78	81,5	7,02	7,02	7,14	7,51	7,63	8,00	8,12	8,37
82	97,5	7,02	7,02	7,14	7,39	7,51	7,87	8,00	8,24
98	101,5	6,89	6,89	7,02	7,26	7,51	7,76	8,00	8,24
102	117,5	6,89	6,89	7,02	7,26	7,39	7,63	7,87	8,12
118	121,5	6,84	6,77	6,89	7,02	7,26	7,51	7,76	8,00
122	159,5	6,52	6,64	6,77	6,89	7,14	7,26	7,51	7,76

Zu-/Abschlag für Gemarkung

Faktor

Horb, Empfingen, Eutingen, Bildechingen, Nordstetten	1,000
Dießen, Bittelbronn, Dettlingen, Betra, Benburg	0,850
Restliche Teilorte	0,925
Horb-Kernstadt	1,000
Ahdorf	0,925
Altheim	0,925
Betra	0,850
Bildechingen	1,000
Bittelbronn	0,850
Dettensee	0,925
Dettlingen	0,925
Dießen	0,850
Grünmetzstetten	0,925
Hingen	0,925
Benburg	0,850
Mühlen	0,925
Mühlingen	0,925
Nordstetten	1,000
Obertalheim	0,925
Reisingen	0,925
Untertalheim	0,925
Empfingen	1,000
Wiesenstetten	0,850
Dommelsberg	0,850
Eutingen	1,000
Gottelfingen	0,925
Rohrdorf	0,925
Weilingen	0,925

Zu-/Abschlag für Ausstattungsstandards

Art, Beschaffenheit des Wohnraums	Plus	Minus	tats. Punkte
EFH, DHH, RH	6		
2 oder 3 Fam. Haus	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 Sanitäreinrichtung (z.B. 2. WC)	3		
einfache Sanitäreinrichtung keine Fliesen/klein Fenster		3	
barrierefreie Wohnung	3		
weder Keller und Speicher		3	
2-4 Modernisierungsmaßnahmen	3		
ab 5 Modernisierungsmaßnahmen	6		
Gesamt (= Zu-/Abschlag in % der Grundmiete):	36	21	0

Als Modernisierungsmaßnahmen gelten, sofern diese 1995 oder später durchgeführt wurden:

- Modernisierung der Sanitäreinrichtung (misch. Fliesen, Wanne/Duschtrasse, Waschboden)
- Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmepumpe)
- Erneuerung der Fenster misch. mit Isolierglas
- Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Außenwand

Berechnung der ortsüblichen Miete		Zu-/Abschlag		Ortsübl.	
Grundmiete:	Ort:	Zwischenwert:	Ausstattung:	Zwischenwert:	Miete:
10,46 €	Dettlingen	8,89	0,00 €	8,89 €	8,89 €

1992
34,99

Anlage 11: Liegenschaftszinssatz

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

Anlage 12: Vergleichspreis Sprengnetter



Vergleichspreis Eigentumswohnung

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl	72160
Ort	Dettlingen
Straße	Bittelbronner straße
Hausnummer	20
Baujahr	1992
Anzahl Wohneinheiten	9
Geschosslage	Erdgeschoss
Aufzug	nein
Sondernutzungsrecht Garten	nein
Wohnfläche	35 m ²
Ausstattung	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
abgabefreier Bodenwert	95,00 €/m ²
Wertermittlungstichtag	27.04.2026
Transaktionsnummer	20260427-255026-154600

Vergleichspreis (an das

Bewertungsobjekt angepasst): 2.571 €/m²

Vergleichspreis (für normiertes

Standardobjekt) 2.571 €/m²

Standardfehler 2,9 %

95% Konfidenzintervall 2.425 - 2.717 €/m²

Quelle Sprengnetter

Stichtag 01.10.2025

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 90 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.

Die Anlagen sind eingefügt und nicht maßstabsgetreu!