

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!**

Gutachten Nr. 82-2025

Objekt: 66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 266/6, Reichenbacher Straße 13 in 78132 Hornberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohneinheit (3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss nebst je einem gleich bezeichneten Balkon, Abstellraum in der Wohnung und im Erdgeschoss des Gebäudes Reichenbacher Straße 13b).

Eigentümer:



Tag der Wertermittlung: 18.02.2026

Wertermittlungstichtag: 18.02.2026

Qualitätsstichtag: 18.02.2026

Verkehrswert: 130.000 €

Besetzung

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtliche Gutachterin
ehrenamtliche Gutachterin



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Vorbericht.....	4
2.2	Ortsbesichtigung.....	4
2.3	Unterlagen.....	4
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum	5
3	Lage.....	7
3.1	Makrolage.....	7
3.2	Mikrolage.....	7
4	Beschreibung des Grundstücks	8
4.1	Zuschnitt und Form.....	8
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung	9
4.3	Baurechtliche Situation	10
4.4	Altlasten/Kontaminierung.....	10
4.5	Baulasten	10
4.6	Hochwassergefahren.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
5.1	Beschreibung Mehrfamilienhaus	11
5.2	Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 14	12
5.3	Beschreibung Außenanlagen	12
6	Wertermittlung.....	13
6.1	Grundsätze.....	13
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	13
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
6.1.3	Vergleichswertermittlung.....	13
6.2	Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	15
6.2.1	Vergleichspreise	15
6.2.2	Indexreihen	15
6.2.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	16
6.3	Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	17
6.3.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	17
6.3.2	Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplätzen.....	17
6.3.3	Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale.....	18
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	19
8	Allgemeine Hinweise.....	20
9	Literaturhinweise	23
10	Anlagen.....	24
10.1	Flächenaufstellung	24
10.2	Ansichten.....	25
10.3	Grundriss.....	26
10.4	Lageplan.....	27
10.5	Bilder	28

1 Übersicht

Objektadresse:	Reichenbacher Straße 13 in 78132 Hornberg		
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 14		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	18.02.2026	
	Wertermittlungsstichtag:	18.02.2026	
	Qualitätsstichtag:	18.02.2026	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	1705	
	Flurstücksnummer(n):	266/6	
	Miteigentumsanteil:	66/1.000	
Objektdaten:	Baujahr:	1973	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße (anteilig):	101 m ²	
	Wohnfläche:	82 m ²	
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert:	120.000 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	6.600 €	
	Vergleichswert:	130.000 €	
	Verkehrswert:	130.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Wolfach (Aktenzeichen K 3/25) ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 16.09.2025.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von 66/1.000 am Flurstück Nr. 266/6, geführt im Wohnungsgrundbuchs Nr. 1705 der Gemarkung Hornberg. Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 18.02.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Das Bewertungsobjekt konnte vom Gutachterausschuss lediglich von außen besichtigt werden.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Hornberg, Blatt Nr. 1705 vom 22.09.2025,
- Baulastenauskunft der Stadt Hornberg vom 22.09.2025,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 22.09.2025,
- Denkmalschutzauskunft der Landratsamtes Ortenaukreis vom 06.10.2025,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Hornberg vom 22.09.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 20.01.2026,
- Bauakte,
- Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs,
- Teilungserklärung (UR 950/2009) vom 04.02.2009.

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Hornberg Nr. 1705

Auszug vom 22.09.2025

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

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

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Hornberg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Hornberg, Niederwasser, Reichenbach
Einwohnerzahl:	4.158 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 4.306 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +3,6 %). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 45,0 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 41,9 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. ²
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen bis hin zu namenhaften Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe.
Verkehr:	Die Stadt ist über die Bundesstraße 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch die Schwarzwaldbahn ist Hornberg an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Hornberg gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Hornberg		
Individualverkehr:	durchschnittliche Verkehrslage		
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in einer Entfernung von etwa 800 m vorhanden.		
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca.	0,6 km
	Bundesstraße (B33):	ca.	1,8 km
	Autobahn (A81):	ca.	31,5 km
	Bahnhof von Hornberg:	ca.	0,6 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	0,4 km
Lagebeurteilung:	durchschnittliche Wohnlage		

¹ Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

² Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

Immissionen:	lagetypisch
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern sowie ein-bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern. Der Reichenbach verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	durchschnittliche Grundstücksbreite: ca. 46 m
	durchschnittliche Grundstückstiefe: ca. 39 m
Grundstücksform:	Vieleck (atypisch)
Grundstücksgröße:	1.535 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Anteilige Grundstücksgröße:	101,31 m ²
Topographie:	weitgehend eben

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Reichenbacher Straße“. Dabei handelt es sich um einen Abschnitt der L108.
Straßenausbau:	„Reichenbacher Straße“, Straße ist hergestellt, ca. 6,5 m Straßenbreite, Gehwege beidseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt leicht über dem mittleren Straßenniveau der „Reichenbacher Straße“.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Mehrfamilienhaus ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze direkt an das Nachbargebäude angebaut.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg (E-Mail vom 22.09.2025) sind für die Reichenbacher Straße als Landstraße L108 weder Erschließungsbeiträge angefallen, noch werden zukünftig welche anfallen (solange sie eine Landstraße bleibt). Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge wurden bisher bereits vollständig erhoben.
Bauauflagen/behörtl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

4.3 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.02.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderes Reichenbachtal. Es gelten folgende wesentlichen Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	IV
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,1
Bauweise:	nur Hausgruppen

Im zeichnerischen Teil ist das zu bewertende Grundstück wie folgt dargestellt:

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Quelle: 5. Änderung des Bebauungsplans „Vorderes Reichenbachtal“

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 22.09.2025), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

4.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg (E-Mail vom 22.09.2025) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück zu einem kleinen Teilbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ_{Extrem}). Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der Einstufung als „HQ_{Extrem}“ mit entsprechend geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, besteht keine Wertrelevanz.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Wohnung ist außerdem ein Abstellraum im Erdgeschoss sowie das alleinige, ausschließliche, dauernde und unentgeltliche Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen im Freien Nr. S 11 und S 15 zugeordnet.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

5.1 Beschreibung Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	<u>Mehrfamilienhaus</u> : fünfgeschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude mit insgesamt 17 Wohneinheiten und 18 Pkw-Außenstellplätzen	
Baujahr:	1973	
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Landratsamtes Ortenaukreis (E-Mail vom 06.10.2025) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.	
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	Um das Jahr 2000 wurde ein Satteldach auf dem bisherigen Flachdach errichtet. Weitere Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht bekannt.	
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht in etwa dem der Bauzeit.	
Außenansicht:	verputzt und gestrichen	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Gründung:	Beton-Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Beton (UG), Hohlblocksteine (EG - 4.OG)	
Innenwände:	Hohlblocksteine (UG), Bimsstein (EG – 4. OG)	
Geschossdecken:	Stahlbetondecken	
Dach:	<u>Form:</u>	Satteldach
	<u>Eindeckung:</u>	Ziegel

Wasserinstallationen:	vorhanden
Abwasserinstallationen:	vorhanden
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unterverteilung
Heizungsinstallation:	vermutlich Gas-Zentralheizung, Baujahr und Hersteller unbekannt (konnte nicht besichtigt werden)
Warmwasserversorgung:	zentral
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Fahrradraum, Waschküche, Heizraum

5.2 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 14

ETW Nr. 14:	Die zu bewertende Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Standard unterstellt. Des Weiteren ist die zu bewertende Einheit vermietet. Dem Gutachterausschuss liegen keine Informationen zum Mietverhältnis bzw. zu einem Mietvertrag vor.
-------------	---

5.3 Beschreibung Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung:	Die Zufahrt und die Stellplätze sind asphaltiert. Der sonstige Grundstücksbereich ist mit Rasen, Büschen und Bäumen angelegt.
Einfriedungen:	Das zu bewertende Grundstück ist teilweise über Hecken und Büsche und teilweise über einen Eisengitterzaun an Eisenpfosten eingefriedet.

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze

6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 266/6, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Alter zu Preisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Nach den Marktgepflogenheiten wird zur Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren herangezogen.

6.1.3 Vergleichswertermittlung

§ 24 ImmoWertV – Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen*
- 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV – Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss führt als Grundlage für Wertermittlungen eine Kaufpreissammlung, (§ 195 BauGB), aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichswerte hervorgehen. Mit den sich aus der Kaufpreissammlung entnommenen Daten von vergleichbar Objekten ergeben sich aussagefähige Preisindices, die bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind.

§ 26 ImmoWertV – Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Von Immobilienpool
Weitergabe an Dritte ist untersagt

6.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

6.2.1 Vergleichspreise

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt die die Bildung des arithmetischen Mittels anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Die Vergleichspreise sind entsprechend auf sogenannte „Ausreißer“ zu überprüfen und diese sind dann ggf. auszuschließen.

$n...$	Anzahl der Vergleichspreise	$Xm = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n Xi$
Xi	Vergleichspreise	
$Xm...$	Mittel der Vergleichspreise	
$v...$	Verbesserungen= $Xi - Xm$	$m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v^2}{n(n-1)}}$
$m...$	Mittlerer Fehler des Mittelwertes	
$t...$	Quantile der t-Verteilung bei n-1 Freiheitsgraden und 90 % Wahrscheinlichkeit	Vertrauensgrenzen = $Xm \pm m \times t$

Aus der Datenbank konnten 8 vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Kriterien für die Ermittlung des Vergleichswerts	
Wohnfläche:	von 60 m ² bis 97 m ²
Anzahl Zimmer:	von 2 bis 4 Zimmer
Geschosslage:	UG - 3.OG
Kategorie:	Wiederverkauf
Ausstattungs-/Instandhaltungszustand:	durchschnittlich
Baujahr:	1973
Lage:	Reichenbacher Str.

6.2.2 Indexreihen

„Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.“ Die Vergleichspreise, die zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden und aus vergangenen Jahren stammen, sind mithilfe von Preisindexreihen, an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Für die vorliegende Lageklasse konnten im aktuellen Immobilienmarktbericht keine Indexreihen abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der geringen Preisschwankungen in Hornberg seit dem Jahr 2023 wurde im vorliegenden Bewertungsfall von einem Indexwert von 100 ausgegangen.

6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Vergleichspreise xi (€/m²)	Indexwert Basisjahr 2025	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m²)	Lage
1	12.01.2023	60	1.300	100,0	1.300,00	Reichenbacher Str.
2	22.03.2023	94	1.489	100,0	1.489,00	Reichenbacher Str.
3	23.11.2023	97	1.396	100,0	1.396,00	Reichenbacher Str.
4	29.08.2024	97	1.624	100,0	1.624,00	Reichenbacher Str.
5	29.01.2025	82	1.677	100,0	1.677,00	Reichenbacher Str.
6	07.04.2025	94	931	100,0	931,00	Reichenbacher Str.
7	09.07.2025	61	1.503	100,0	1.503,00	Reichenbacher Str.
8	02.09.2025	61	1.754	100,0	1.754,00	Reichenbacher Str.
Durchschnitt:		80,75		Summe:	11.674,00	
				Mittel xm:	1.459,25	

lfd.Nr.	(€/m²)	vi	vi²	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m²)
1	1.300,00	-159,25	25.360,56		1.300,00
2	1.489,00	29,75	885,06		1.489,00
3	1.396,00	-63,25	4.000,56		1.396,00
4	1.624,00	164,75	27.142,56		1.624,00
5	1.677,00	217,75	47.415,06		
6	931,00	-528,25	279.048,06		
7	1.503,00	43,75	1.914,06		1.503,00
8	1.754,00	294,75	86.877,56		
			472.643,50	Summe:	7.312,00
Mittel xm: 1.459 €/m²		m:	91,87 €/m²	Mittel x:	1.460 €/m²

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =		91,87 €/m²
<u>Vertrauensgrenzen, t =</u>		1,894578605
1.459 €/m² -	91,87 €/m² x	1,894578605 = 1.285,20
1.459 €/m² +	91,87 €/m² x	1,894578605 = 1.633,30
Konfidenzintervall:		
1.285,20	< xi <	1.633,30

Insgesamt ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Eigentumswohnung Nr. 14	82 m² x	1.460 €/m²	=	119.720 €
Vorläufiger Vergleichswert				rd. 120.000 €

6.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

6.3.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Abt. II, lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Unter der lfd. Nr. 1 ist eine Grunddienstbarkeit (Betretungs- und Einfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 266 eingetragen. Gemäß der vorliegenden Bewilligungsurkunde ist es dem Eigentümer von Flst.Nr. 266 gestattet, im Bedarfsfalle das Grundstück Flst.Nr. 266 über das Grundstück Flst.Nr. 266/6 von der West- und Südseite dieses Grundstücks zu betreten oder drauf aufzufahren. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Nutzung oder die Ertragskraft der zu bewertenden Einheit und somit auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abt. II, lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Unter der lfd. Nr. 2 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Hornberg eingetragen. Gemäß Bewilligungsurkunde führt von Westen nach Osten ein unterirdischer Abwasserkanal etwa entlang des „Reichenbachs“. Der Eigentümer duldet diesen Kanal. Er gestattet der Stadt Hornberg das Grundstück Flst.Nr. 266/6 zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung des Kanals dieses zu betreten oder betreten zu lassen. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Nutzung oder die Ertragskraft der zu bewertenden Einheit und somit auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abt. II, lfd. Nr. 4, lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die Eintragung den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet sind und diese nach § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

6.3.2 Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplätzen

Für das Sondernutzungsrecht an den Pkw-Außenstellplätzen Nr. S 11 und Nr. S 15 lag dem Gutachterausschuss keine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kaufpreisen vor. Aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 geht für den Teilmarkt „Kinzigtal“ für Stellplätze im Freien (Wiederverkauf) ein Median von 3.300 € hervor.

Teilmarkt Kinzigtal

	Anzahl	Median [EUR]	Preisspanne [EUR]		arithmetisches Mittel [EUR]
			min. Wert	max. Wert	
Garage					
Wiederverkauf	21	13.500	6.000	19.600	12.300
Neuverkauf					
Tiefgarage					
Wiederverkauf	14	11.500	9.000	19.200	12.600
Neuverkauf	4	21.500	21.500	24.000	22.100
Stellplätze im Freien					
Wiederverkauf	2	3.300			3.300
Neuverkauf	5	10.000	8.000	10.000	9.600

Abbildung 2: Pkw-Stellplätze Teilmarkt Kinzigtal
Quelle: Immobilienmarktbericht 2023/2024, Seite 32

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit der Median gem. den Erhebungen im Immobilienmarktbericht 2023/2024 als marktüblich und angemessen beurteilt.

6.3.3 Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag
Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplätze	6.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	6.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. 6.600 €

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

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise spiegeln den vorherrschenden Immobilienmarkt für Wohnungs- bzw. Teileigentum in Hornberg wider. Eine weitere Markanpassung ist daher nicht erforderlich. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 folgender Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	120.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+ 6.600 €
Verkehrswert	126.600 €
Verkehrswert	rd. 130.000 €

Ergebnisplausibilisierung: Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen. Zur Plausibilisierung wurde zusätzlich der Ertragswert des Bewertungsobjekts ermittelt. Der Ertragswert bestätigt den Vergleichswert ohne Abweichung (130.000 €).

Prof. Dr.- Ing. Erwin Drixler
(Vorsitzender)

8 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigegeführten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

Standicherheit und Statik

Die Standicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Offenburg in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

9 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell) Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom 19.05.2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

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

10 Anlagen

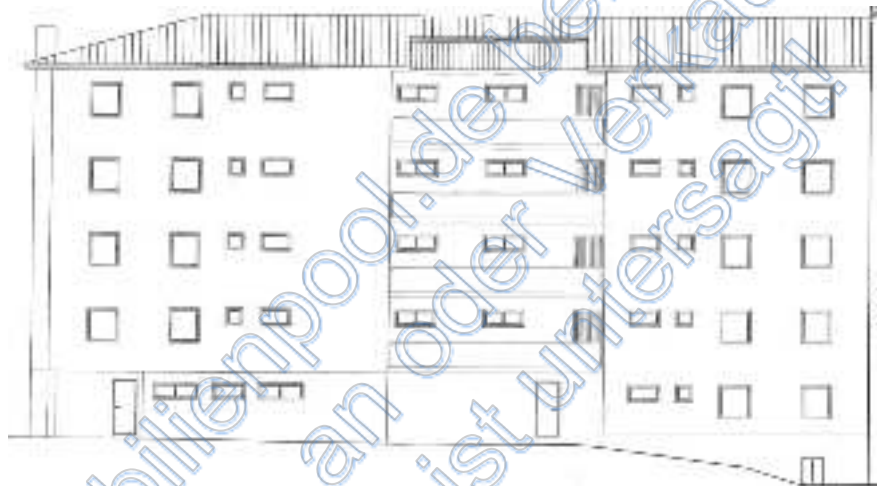
10.1 Flächenaufstellung

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Wohnung Nr. 14, 4. Obergeschoss	Wohnen	22,56 m ²
	Schlafen	17,93 m ²
	Kind	11,41 m ²
	Küche	7,70 m ²
	Bad	4,40 m ²
	WC	2,00 m ²
	Abstellraum	1,88 m ²
	Flur	12,42 m ²
	Balkon	3,90 m ²
		84,20 m ²
- 3,00 % Putz		2,53 m ²
Wohnfläche insgesamt		81,67 m ²
Wohnfläche insgesamt rund		82,00 m²

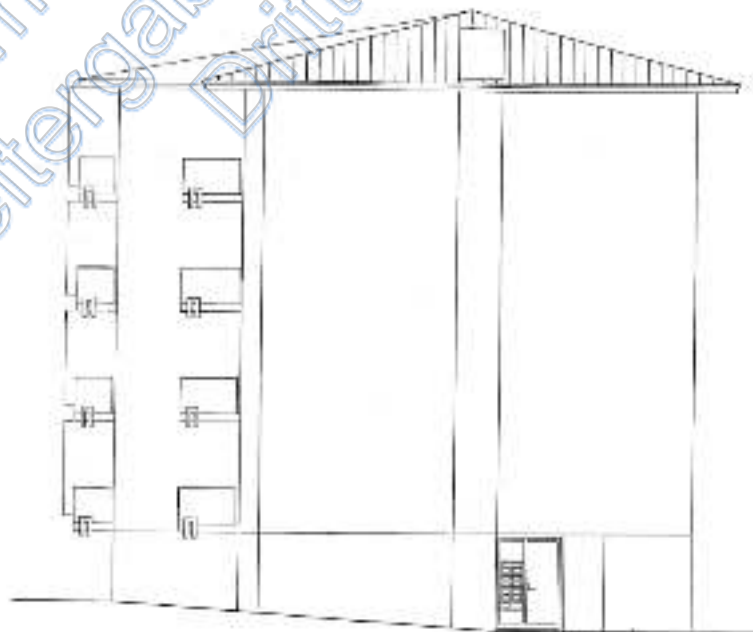
10.2 Ansichten



Südansicht

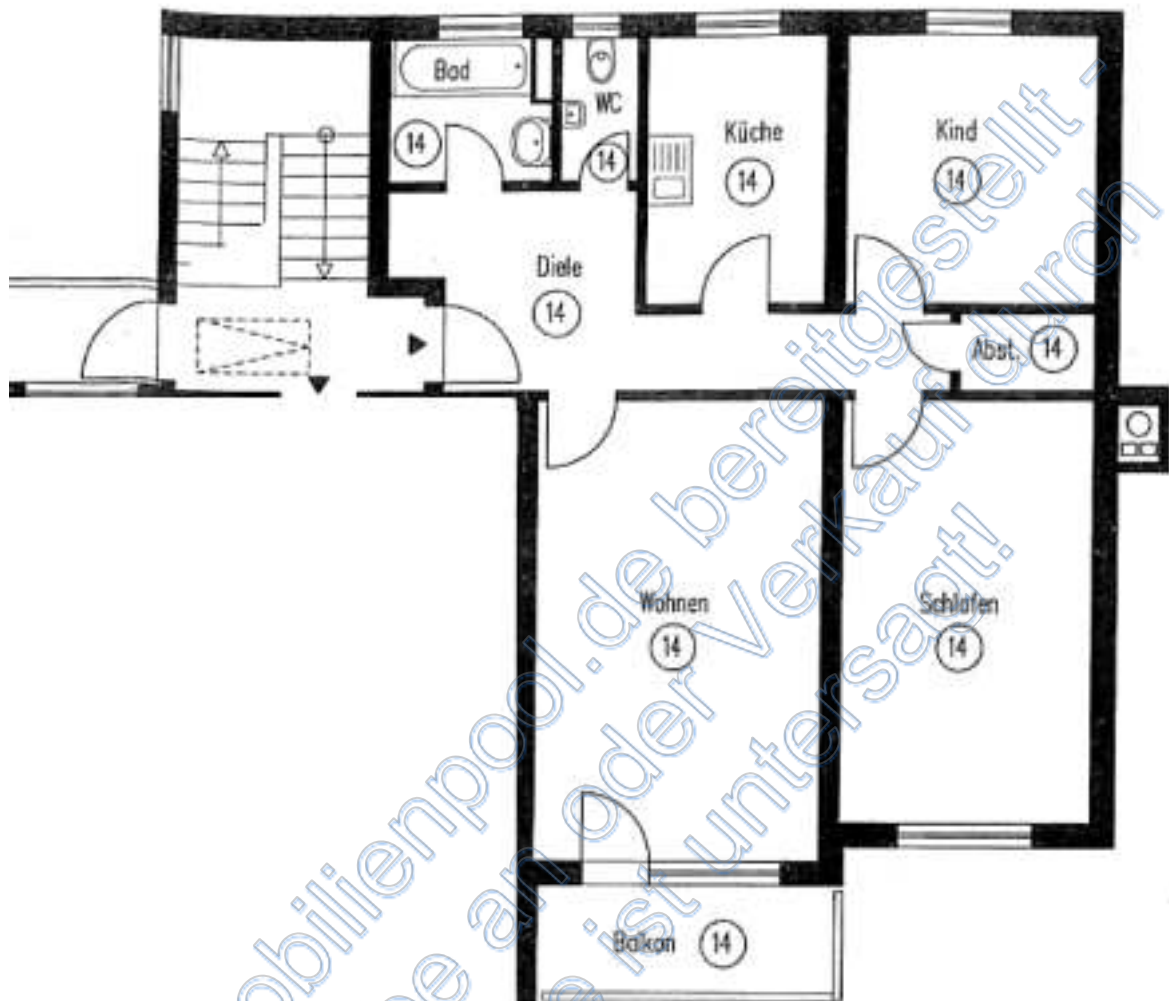


Nordansicht



Ostansicht

10.3 Grundriss



Grundriss Wohnung Nr. 14

Lageplan zum Gutachten Nr. 82-2025

Gemeinde: **Hornberg**

Gemarkung: **Hornberg**

Flst.-Nr.: **266/6**

Straße: **Reichenbacher Str. 13**

Fläche: **1.535 m²**

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

10.5 Bilder



Ansicht Nordfassade Bewertungsobjekt



Ansicht Nord- und Ostfassade Bewertungsobjekt



Ansicht Zufahrt/Parkplatz