



**Brigitte Mann**

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1  
**74564 Crailsheim**

Onolzheimer Hauptstraße 69  
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96  
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38  
Internet: [www.gutachten-mann.de](http://www.gutachten-mann.de)  
eMail: [bmi-mann@t-online.de](mailto:bmi-mann@t-online.de)

Datum: 05.10.2023  
GA.: 20231346  
Az.: 1 1 K 1/ 23

## **GUTACHTEN**

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

im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 13415 eingetragenen

**501/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Pamiersring 114, 116, **118**, 120, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 2.03 bezeichnet - dem Kellerraum Nr. 2.03 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichnet -**



**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde**  
**– bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein –**  
zum Stichtag 28.09.2023 ermittelt mit rund  
**170.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Mikrolage.....	7
2.4	Makrolage .....	8
2.5	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.6	Privatrechtliche Situation .....	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.7.1	Baulasten .....	10
2.7.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (2.03) .....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
3.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	16
<b>4.4</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>16</b>
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17



4.5	Ertragswertermittlung.....	18
<b>4.5.1</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>18</b>
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	19
4.6	Sachwertermittlung .....	21
<b>4.6.1</b>	<b>Sachwertberechnung .....</b>	<b>21</b>
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
<b>4.7</b>	<b>Vorläufiger Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>4.8</b>	<b>Plausibilitätsprüfungen .....</b>	<b>25</b>
<b>4.9</b>	<b>Vergleichswerte zu Plausibilitätszwecken .....</b>	<b>26</b>
<b>4.10</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
6.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
6.1.3	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
6.1.4	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	39
6.1.5	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
6.1.6	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
<b>Haftungsausschluss</b>	<b>.....</b>	<b>57</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 21 Wohneinheiten, Anschrift: Pamiersring 114, 116, 118, 120 in 74564 Crailsheim. <u>Bewertungsobjekt, Pamiersring 118:</u> 501/10.000 Miteigentumsanteile (ME) verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss sowie einem Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer 2.03 bezeichnet und einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit der Nummer 8 bezeichnet.
Objektadresse:	Pamiersring 118 74564 Crailsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crailsheim, Blatt 13415, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crailsheim, Flurstück 2766/1 (2.027 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	28.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung erfolgte nach dem äußeren Anschein.
Teilnehmer am Ortstermin:	Hausverwaltung und die Sachverständige Brigitte Mann
Eigentümer:	war nicht anwesend
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden nachstehende Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo • Teilungserklärung • Aufteilungsplan • Hausgeldabrechnungen 2020-2022 • Instandhaltungskostenaufstellung • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche (ohne Balkonfläche) • Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung • Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses • Vergleichswerte des zuständigen Gutachterausschusses • Aufstellung Modernisierungen am Gebäude
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen; • Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der (Wohn- und)Nutzfläche; • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der



## Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein hinsichtlich der Wohnung 2.03 möglich, da der Eigentümer keine Innenbesichtigung ermöglichte.

Diese Bewertung erfolgt demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte. Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung der Sachverständigen (denkbarer möglicher ungünstigster Fall) vom vorläufigen Verkehrswert vorgenommen. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten nicht abschließend einschätzbar ist.

Bei Verkehrswertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs, hier: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums an der Vorgartenfläche, bleibt demnach unberücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 35.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart
	<u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, BAB A 7 (ca. 15 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 4 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe Stadtrand Crailsheim; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule und öffentliche Ver- kehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfer- nung; Ärzte, Stadtverwaltung sind bis rund 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr, Schule
Topografie:	fast eben; Balkon mit Westausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 2.027 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück Pamiersring und Kurt-Schumacher-Straße
-------------------	---



### 2.3 Mikrolage

#### Wohnimmobilien Mikrolage

74564 Crailsheim, Pamiersring 118



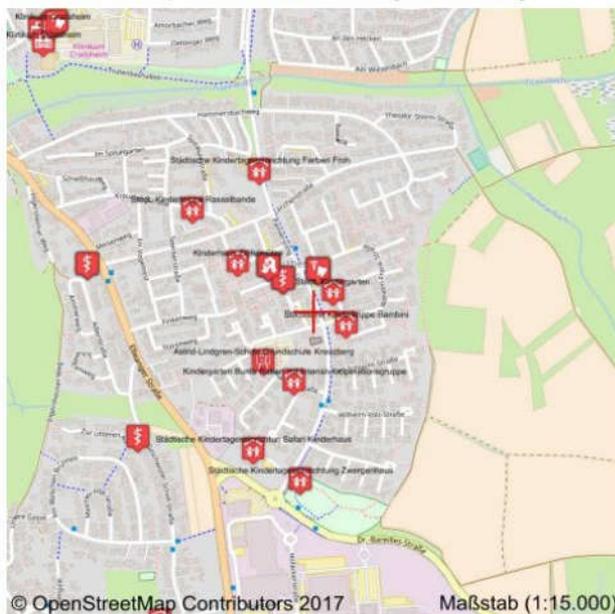
#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSTELLE CRAILSHEIM (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF CRAILSHEIM (1,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF TREUCHTLINGEN (63,1 km)
nächster Flughafen (km)	Schwäbisch Hall (22,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Berliner Platz (0,1 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(18,5 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(1,6 km)
Hauptschule	(1,9 km)
Gymnasium	(1,6 km)
Hochschule	(1,0 km)
DB_Bahnhof	(1,8 km)
Flughafen	(22,2 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



## 2.4 Makrolage

### Wohnimmobilien Makrolage

74564 Crailsheim, Pamiersring 118

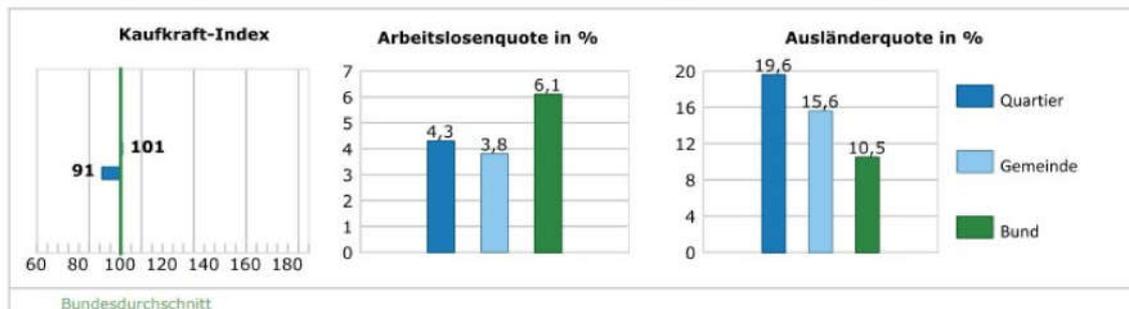
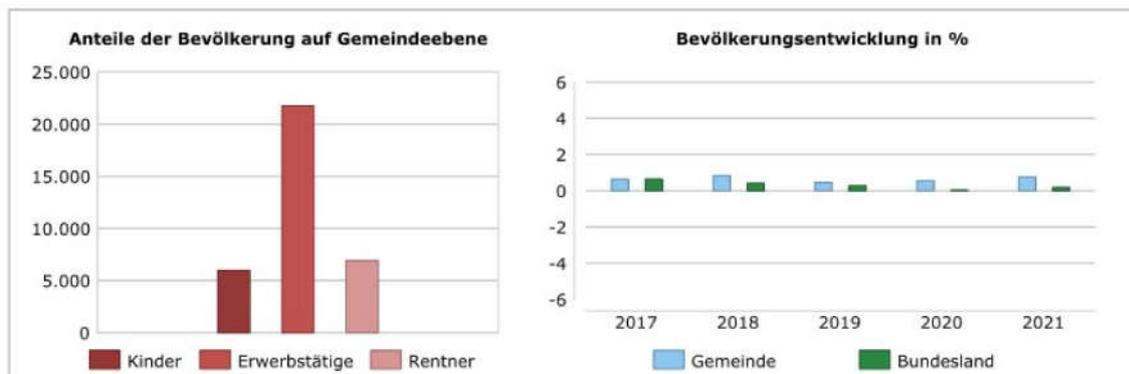


#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Schwäbisch Hall
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (77,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Crailsheim, Stadt (2,4 km)

#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	34.661	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.054
Haushalte (Gemeinde)	15.283	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.577



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



<b>Quelle:</b>	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
<b>Quelle Bevölkerungsentwicklung:</b>	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
<b>Quelle Lageeinschätzung:</b>	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

## 2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraßen; Straße (Pamiersring) mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.10.2023, Ladratsamt Schwäbisch Hall, , ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 13415 folgende wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vormerkung Sicherung der Vorgartenfläche.</li></ul> Bei Verkehrswertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs, hier: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums an der Vorgartenfläche, bleibt demnach unberücksichtigt. <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul>
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 einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. In der Wohnung wohnt vermutlich ein Mitglied der Verwandtschaft des Eigentümers. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass zwar nach § 57 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) ein Sonderkündigungsrecht besteht, der Erwerber aber das Risiko einer eventuellen Wartezeit und Kosten für eine eventuelle Zwangsräumung in Kauf nehmen muss, bis er die Immobilie selbst nutzen kann. Dieses eventuelle Risiko wird die Sachverständige in diesem Gutachten <b>nicht</b> berücksichtigen.

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Stadt Crailsheim, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);  
g = geschlossene Bauweise;  
SD 35-40°

### 2.7.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht in allen Einzelheiten geprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise mit insgesamt 21 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 21 Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt, die 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum -im Aufteilungsplan mit der Nummer 2.03 bezeichnet- und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz – im Aufteilungsplan mit der Nummer 8 bezeichnet-, wird vermutlich von einem Verwandten bewohnt. Ob Mietzahlungen erfolgen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten.

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus bestehend aus vier Gebäuden in geschlossener Bauweise; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1994, Fertigstellung
Modernisierungen, ca.:	2016: Erneuerung Heizkessel in allen Gebäudeteilen 2017: Renovierung Dachgeschossbalkone, Dachgauben (Holzverkleidung) 2018: Fassadenanstrich 2018: Renovierung Balkongeländer
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten

###### Kellergeschoss:

Flure, 4 Heizungsräume, Kellerräume, Fahrradräume, Waschmaschinenräume; **davon Bewertungsobjekt: Kellerraum Nr. 2.03**

###### Erdgeschoss:

7 Wohnungen

1. Obergeschoss:

6 Wohnungen und

**Bewertungsobjekt: 3-Zimmerwohnung bestehend aus Flur, Küche, Wohnzimmer, Balkon zum Westen, innenliegendes Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer**

Dachgeschoss:

7 Wohnungen

Dachspitz:

Abstellräume für die darunterliegenden Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Tritt- und Stellstufen; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Licht- und Briefkastenelement, freie Lüftung; Hauseingang Zustand dem Baujahr entsprechend, gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten und Zwerchgiebel, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech/Kupfer, mehrere Kamine über Dach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2016, laut Hausverwaltung: Brennwerttechnik
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachaufbauten
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, dem Baujahr entsprechend.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken), Mülleimerplatz.

#### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Nr. 8, über Kurt-Schumacher-Straße erreichbar

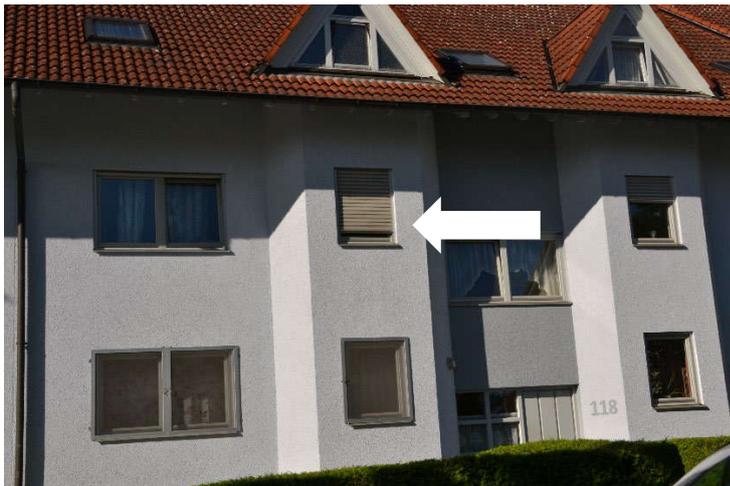
#### 3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen, Terrassen

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (2.03)

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss – im Aufteilungsplan mit Nr. 2.03 bezeichnet – und dem Kellerraum Nr. 2.03 im Untergeschoss, im Gebäude Pamiersring 118 in Crailsheim



Wohnfläche/Nutzfläche: nach Bauplänen und vorhandenen Berechnungen:



<b>Berechnungen zur Wohnfläche</b>						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach vorliegenden Berechnungen aus dem Aufteilungsplan/der Bauakte						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss, links (Einheit 2.03)</b>						
Kind	Ost			11,430	0,97	11,09
Schlafen	Ost			16,470	0,97	15,98
Bad	innenliegend			6,240	0,97	6,05
Diele	innenliegend			10,800	0,97	10,48
Kochen	West			9,100	0,97	8,83
Wohnen	West			23,350	0,97	22,65
Balkon	West	2,800	1,000	2,800	0,25	0,70
	straßenseitig	3,300	0,500	1,650	0,25	0,41
		2,700	0,500	1,350	0,25	0,34
<b>Summe 1. Obergeschoss</b>						<b>75,77</b>
<b>wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>76,00</b>
<b>Nutzfläche</b>						
Kellerraum	Untergeschoss	3,490	5,000	17,450	0,00	0,00
<b>reine Nutzfläche</b>				<b>17,450</b>		
<b>Erläuterungen:</b> Balkon, West, straßenseitig x Faktor 0,25; gem. WMR						
Putzabschlag ca. 3 %, demnach Faktor 0,97						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

### 3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Balkon

sonstige Besonderheiten, Informationen: Die Wohnung mit Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es liegen keine Protokolle der Eigentümerversammlungen vor. Das Hausgeld beträgt rund 162,00 €/pro Monat, darin sind 25,00 € monatlich für Erhaltungsrücklagen enthalten.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist vorhanden, gesamt rd. 18.140,10 €; dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind davon anteilig rund 908,82 € zuzuordnen. Stand 8/2023.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **501/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Pamiersring 114, 116, **118**, 120, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 2.03 bezeichnet - dem Kellerraum Nr. 2.03 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet** -zum Wertermittlungstichtag 28.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	13415	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Crailsheim	2766/1	2.027 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der Sachverständigen liegen keine tatsächlich realisierten, zeitnahen (d.h. der letzten drei Monate), Kaufpreise von Vergleichswohnungen vor, die ihr hinreichend bekannt sind.

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist 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 m<sup>2</sup> 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

#### 4.3 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.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 1.1.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.027 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 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)	= <b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	1.1.2022	28.09.2023	× 1,11	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	194,25 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.027 m <sup>2</sup>	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>194,25 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 194,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 2.027 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 393.744,75 € <u>rd. 394.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 insgesamt **394.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de), liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 175,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 175,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

##### E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 3%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 501/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	394.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 501/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.739,40 €	
Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	1.748,25 €	
anteiliger Bodenwert	= 21.487,65 € <u>rd. 21.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 **21.500,00 €**.

#### Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht

Bezeichnung	Zuschlag
Stellplatz im Freien, ca. 18 m <sup>2</sup> x 194,25 €/m <sup>2</sup> x 0,5, da kein Volleigentum	1.748,25 €
Summe geschätzt	1.748,25 €



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	2.03 8	OG Stellplatz im Freien			-		
Summe			76,00	1,00			

nicht bekannt

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	2.03 8	Wohnung 1. OG Stellplatz im Freien		76,00		7,76  30,00	590,00  30,00	7.080,00  360,00
Summe				76,00	1,00		620,00	7.440,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.440,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.636,80 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.803,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,14 % von 21.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 245,10 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.558,10 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,14 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,700
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 170.633,67 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 192.133,67 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 192.133,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 192.133,67 €</b>
	<b>rd. 192.000,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von nicht mir durchgeführt. Diese wurden der Bauakte entnommen. 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 11,00 € (Wohnung) je m<sup>2</sup> und 83,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) € 357,00 € jährlich Verwaltungskosten pro Mieteinheit (aufgeteilter Objekte), 298,00 € (nicht aufgeteilter Objekte) und 39,00 €, jährlich je Stellplatz/Garage zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 76 m<sup>2</sup> x 11,00 € = 836,00 € + 83,00 € = 919,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe Ertragswert-Richtlinie Stand 01.01.2015) Anpassung (120,6/100) = 1.108,31 €

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 7.440,00 € = 148,80 €

3.) 396,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 1.653,11 € = 22,22 %, **rund 22 %**

Die Sachverständige hat diesen Wert überprüft und hält ihn für plausibel.

### Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 217.294 Kaufpreisen davon 93.734 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 63 Kaufpreisen zum Stichtag 01.04.2023.

Die Sachverständige hält den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für plausibel.

### 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.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Fertigstellung ca. 1994 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1994 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 29 Jahre =) 38 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 38 Jahre =) 29 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 29 Jahren =) 1994.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und ein fiktives Baujahr 1994 zugrunde gelegt.

### 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.

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.097,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	83.372,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 28.09.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	148.318,79 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		43,28 %
• Faktor	x	0,5672
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	4.928,85 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	89.055,27 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>89.055,27 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.751,50 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>92.806,77 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>21.500,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>114.306,77 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,68</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>192.035,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>192.035,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>192.000,00 €</b>

## 4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

### Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	60,0	621,00
3	1.190,00	40,0	476,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.097,00 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = rd. 1.097,00 €/m<sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung, MFH	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwerchgiebel, anteilig	1.227,45 €
Dachaufbauten, anteilig	701,40 €
Balkon	3.000,00 €
Summe	4.928,85 €

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	10.000,00 €	ME	501,00 €
Müllplatz	5.000,00 €	ME	250,50 €
Stellplatz im Freien	3.000,00 €	100 %	3.000,00 €
Summe			3.751,50 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 217.294 Kaufpreisen abgeleitet, davon 120.119 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus, da für Wohnungseigentum keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 175 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag zum 01.04.2023.

Der Sachwertfaktor im Sprengnetter Sachwertfaktor Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von

- der Objektart
- dem Bodenwertniveau



- der Region
- und der Höhe des vorläufigen Sachwerts

adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,68 für plausibel.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

#### **4.7 Vorläufiger Verkehrswert**

Die Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz liegen in guter Qualität zur Verfügung). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der vorläufige **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **192.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige **Sachwert** beträgt rd. **192.000,00 €**.

#### **4.8 Plausibilitätsprüfungen**

Es lagen der Sachverständigen keine zeitnah abgeschlossenen Kaufverträge über Vergleichsobjekte vor, die von ihr besichtigt wurden. Aus diesem Grund wurden Vergleichs**angebots**preise bei [www.imv.de](http://www.imv.de) abgerufen.

Eigentumswohnungen

Letzte 200 Tage

Baujahr 1990-2000

Wohnfläche 70 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>



neu	Stadt	Stadtteil	Typ	ZL	Wfl.	Gr.	Bj	EUR	EUR/m²-Wfl.	EUR/m²-Gr.	Quelle	Datum	LetztA	Woch	Anbieter	Telefon	Aktivität	
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	2	70		1998	179.000	2.557		ImmoNet	21.03.2023	12/2023	3	SPRINGLER	07954-9265477		
	Ibshofen	Ibshofen	ETW	3	70		1995	191.000	2.729		Scout24	17.07.2023	29/2023	12	VOBA HOHENLOHE	0171-9771236		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3	71		1992	220.000	3.099		Scout24	22.09.2023	38/2023	132	CONCEPTGATE MBH	0711-56614423		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3	71		1994	249.000	3.507		ebay Kleinanzeigen	27.09.2023	39/2023	0	PRIVAT	PI:2556560101		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	2,5	72		1998	219.900	3.054		ImmoNet	23.03.2023	12/2023	32	SCHULZ	07951-962320		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	2	73		1998	238.000	3.260		Scout24	27.03.2023	13/2023	5	IAD GMBH	01515-3386393		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	2,5	73		1998	249.000	3.411		ImmoNet	23.03.2023	12/2023	4	FRB	02633-4748333		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	2,5	73		1998	174.500	2.390		Scout24	21.08.2023	34/2023	16	S & F GMBH	07131-209020		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3	74		1991	165.000	2.230		Scout24	25.05.2023	21/2023	4	VR-OSTALB GMBH	07361-507236		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3	79		1994	225.000	2.848		Scout24	22.06.2023	25/2023	5	SCHERZ EK	07951-295960		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3	82		1991	226.000	2.756		Scout24	25.09.2023	39/2023	9	PRIVAT	01516-8119666		
	Crailsheim	Roßfeld	ETW	3,5	84		1990	218.000	2.595		ImmoNet	23.03.2023	12/2023	19	SCHULZ	07951-962320		
	Crailsheim	Crailsheim	ETW	3,5	84		1990	170.000	2.024		Scout24	25.09.2023	39/2023	3	PRIVAT	IS:145541814		
	Ibshofen	Ibshofen	ETW	3	85		1991	250.000	2.941		ebay Kleinanzeigen	09.06.2023	23/2023	1	PRIVAT	PI:2457759000		
Summenwerte (Σ)					1.061			2.974.400										
Durchschnittswerte (Ø)					76			212.457		2.814								

Vergleichsangebotspreis für Plausibilitätsprüfung:

Wohnfläche ca. 76 m² x 2.814,00 €/m² =

213.864,00 €

abzüglich aktuell rund 10 % da Angebote aus dem Internet

192.477,60 €

**Vergleichskaufpreis zu Plausibilitätszwecken, rund**

**192.000,00 €**

Der zu **Plausibilitätszwecken** ermittelte Vergleichswert unterstützt das vorläufige Verfahrensergebnis in Höhe von **rund 192.000,00 €** hinreichend genau.

#### 4.9 Vergleichswerte zu Plausibilitätszwecken

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden vier Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt, die im Sommer 2022, vor der Trendwende auf dem Immobilienmarkt<sup>1</sup> beurkundet worden sind und von der Sachverständigen nicht besichtigt wurden, sondern lediglich hinsichtlich der Lage bekannt sind. Aus diesem Grund werden die Vergleichskaufpreise zu Plausibilitätszwecken herangezogen.

Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss Crailsheim												
Datum	Lage	Etage	Balkon	Aufzug	ber. Baujahr	Wohnfläche ca	bereinigter Kaufpreis	€/m² Kaufpreis	Anpassungen			Vergleichskaufpreis
									Wohnfl.	Baujahr	Lage	
07.06.2023	B	1.OG	J	J	1974	68	163.000,00 €	2.397,06 €	1,010	1,15	0,90	2.505,77 €
12.06.2023	Bee	9. OG		J	1972	61	155.000,00 €	2.540,98 €	1,025	1,15	0,95	2.845,43 €
16.06.2023	Im L	12. OG		J	1971	91	120.000,00 €	1.318,68 €	0,995	1,15	1,00	1.508,29 €
	M	OG	J		1991	74	150.000,00 €	2.027,03 €	1,000	1,00	1,10	2.229,73 €
												9.089,21 €
												2.272,30 €
Mittelwert												
Bewertungsobjekt	1.OG	J			1994	76	172.695,08 €					

<sup>1</sup> IVD 15.11.2022:

Der Immobilienmarkt befindet sich in einem großen Umbruch. „Vor dem Hintergrund einer hohen Inflation, rasant gestiegener Finanzierungsbedingungen und einer drohenden Rezession infolge des Ukrainekriegs kam es im Sommer 2022 zu einer Trendwende am Markt mit einer daraus resultierenden Zurückhaltung bei Immobilienkäufen. Darüber hinaus ist eine tendenzielle Verschiebung der Nachfrage in Richtung Miete zu beobachten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.



Der Vergleichskaufpreis -zu Plausibilitätszwecken- von rund 173.000 € unterstützt den ermittelten Verkehrswert in Höhe von rund 172.000,00 € hinreichend genau.

#### 4.10 Verkehrswert -nach dem äußeren Anschein-

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein hinsichtlich der Wohnung 2.03 möglich, da der Eigentümer keine Innenbesichtigung ermöglichte. Die Bewertung erfolgte demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte. Aus bewertungstechnischen Gründen wurde deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung der Sachverständigen (denkbarer möglicher ungünstigster Fall) vom vorläufigen Verkehrswert vorgenommen. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten nicht abschließend einschätzbar ist.

<b>"Worst Case-Betrachtung" (möglicher, ungünstigster denkbarer Fall)</b>			
ggf. erforderliche Modernisierungen/Reparaturen aufgrund Vermutungen der Sachverständigen	Menge in m <sup>2</sup> , ca.	pro m <sup>2</sup> /St.	Gesamt in €
Verdacht Schimmelpilzbefall			2.000,00 €
Verdacht Nikotinkontamination			3.000,00 €
Malerarbeiten, pauschal			5.000,00 €
Erneuerung Fußbodenbeläge	74	80,00 €	5.920,00 €
tlw. defekte Türen			1.500,00 €
Entsorgung und Reinigung, Containerdienst			3.000,00 €
Austausch der Armaturen und WC in den sanitären Anlagen			2.000,00 €
Summe pauschal geschätzt			22.420,00 €
<b>Summe pauschal geschätzt, rund</b>			<b>22.000,00 €</b>

#### Berechnung:

vorläufiger Verkehrswert	<b>192.000,00 €</b>
abzüglich (Vermutung )	<b>- 22.000,00 €</b>
rund	<b>170.000,00 €</b>

Der **Verkehrswert** für den **501/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Pamiersring 114, 116, **118**, 120, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 2.03 bezeichnet - dem Kellerraum Nr. 2.03 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet -**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	13415	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		2766/1

wird **- bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein -** zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 mit rund

**170.000 €**

**in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro**

geschätzt.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes. Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt und für den nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen. Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig verändern wird, ist nicht abzusehen.

Insbesondere das steigende Zinsniveau, die Vorgaben höherer Eigenkapitalquoten der Realkreditinstitute, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine explodierenden Energiepreise sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ganz erheblich gestiegene Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.

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

Crailsheim, den 5. Oktober 2023



### Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß Sprengnetter Zertifizierung GmbH und DIN EN ISO/IEC 17024, Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mitglied im Landesverband  
Baden-Württemberg  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e. V.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### -in der jeweils gültigen Fassung-

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten am 1.1.2022

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**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 weiter Anwendung)

**LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
  - [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
  - [8] [Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3.0" (Stand März 2023) erstellt.



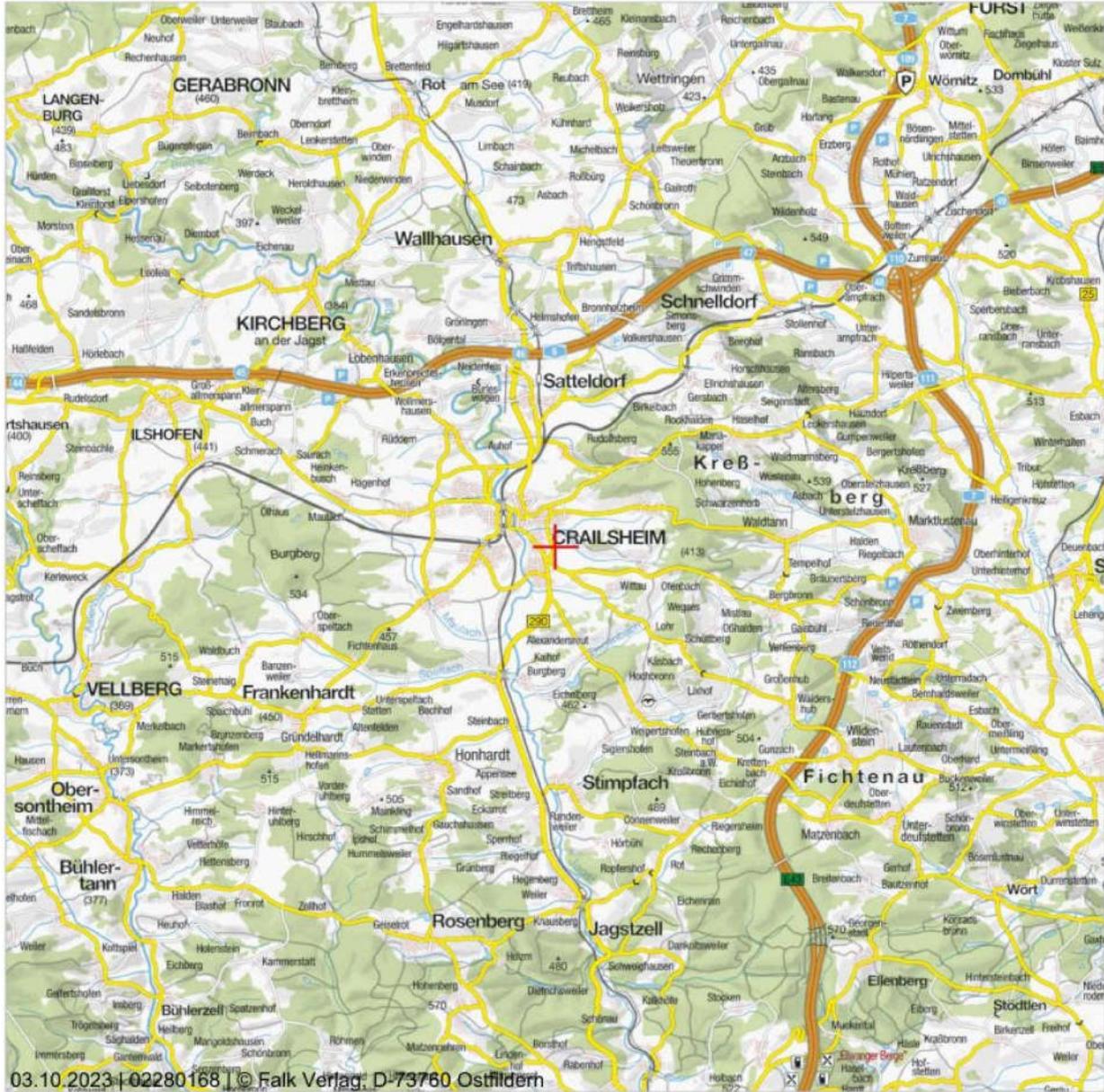
## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 04:	Lageplan aus dem Aufteilungsplan
Anlage 05:	Das Ertragswert-, das Sachwert und das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Fotoübersichtsplan
Anlage 08:	Fotos
Anlage 09:	Wertermittlungsergebnisse
Anlage 10:	Haftungsausschluss
<b>Summe:</b>	<b>26 Seiten</b>



# Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Pamiersring 118



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



**Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfaßt die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Auszüge dürfen zeitlich unbegrenzt als Rasterbild im Internet (maximal 5 Internet-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfaßt die Einstellung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portalen der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilien Thema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



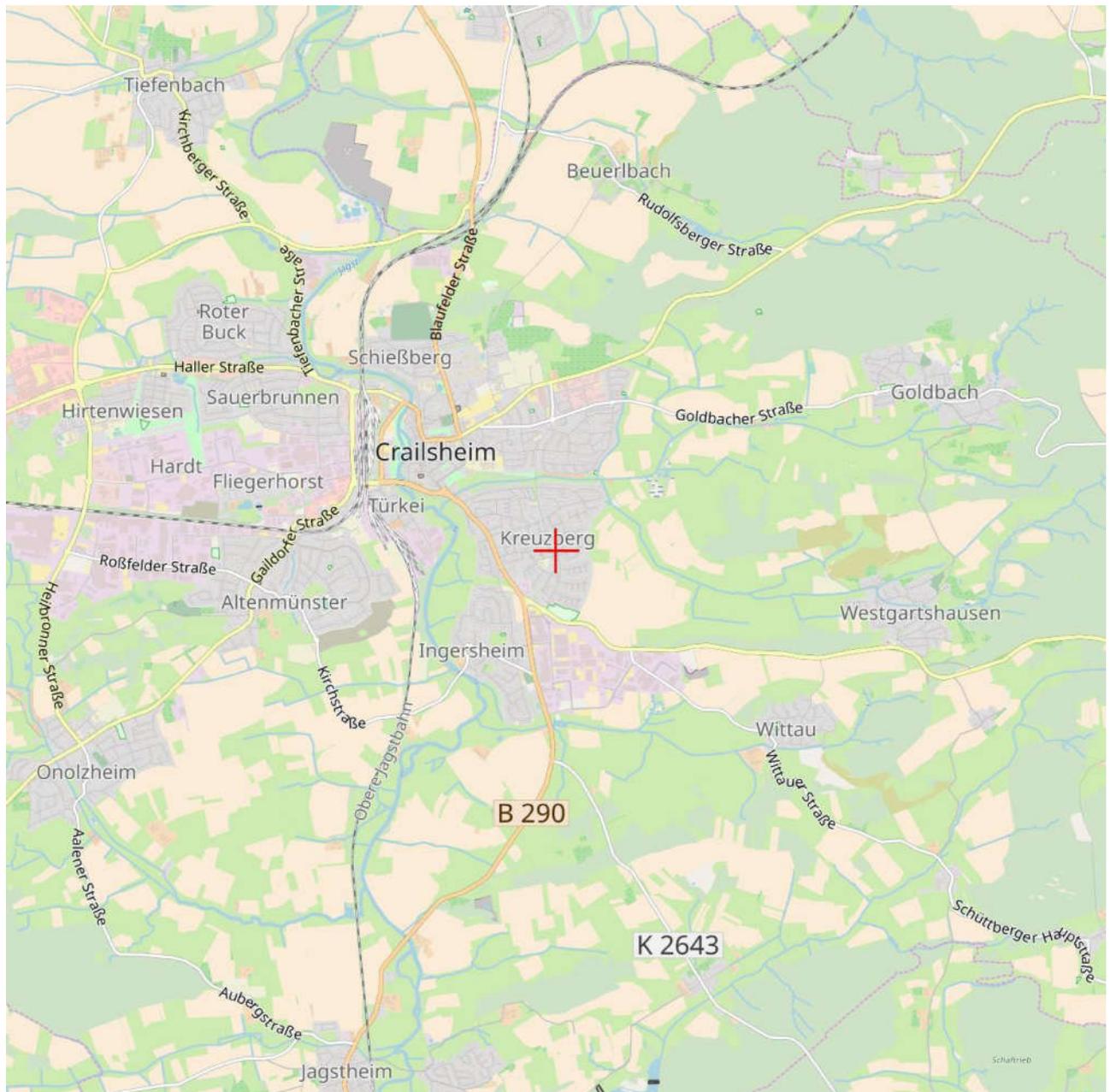
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280168 vom 03.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



## Regionalkarte on-geo

74564 Crailsheim, Pamiersring 118

Anlage 1.1



**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

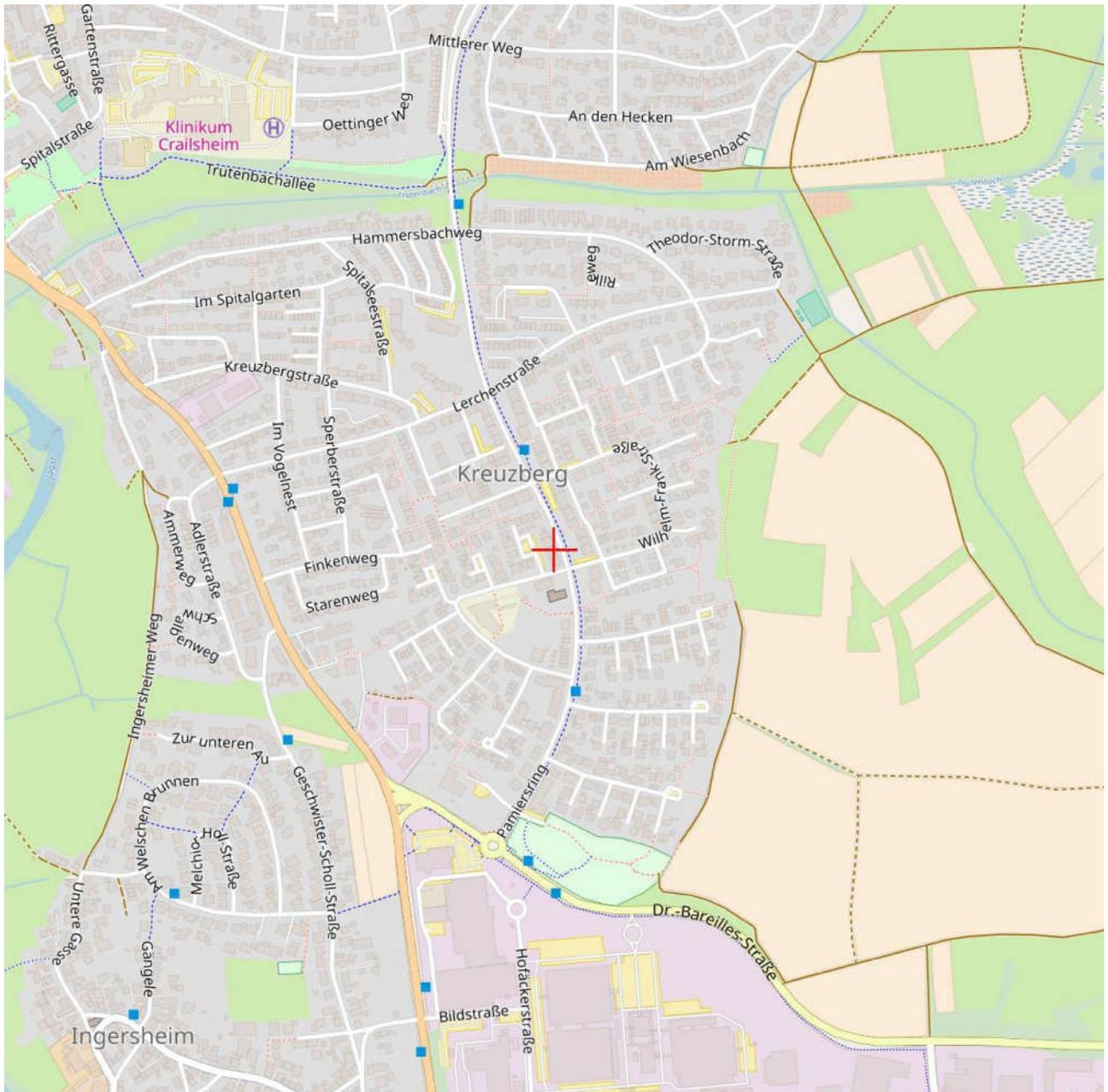
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280168 vom 03.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



## Stadtplan on-geo 74564 Crailsheim, Pamiersring 118

## Anlage 2



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280168 vom 03.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg 74564 Crailsheim, Pamiersring 118****Anlage 3**

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02280168 vom 03.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Oktober 2023



## Das Sachwert-, das Ertragswert und das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 5

### 6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21). 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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.

### 6.1.3 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren

aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

## **6.1.5 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines

Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### **6.1.6 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, 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 zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch



durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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.

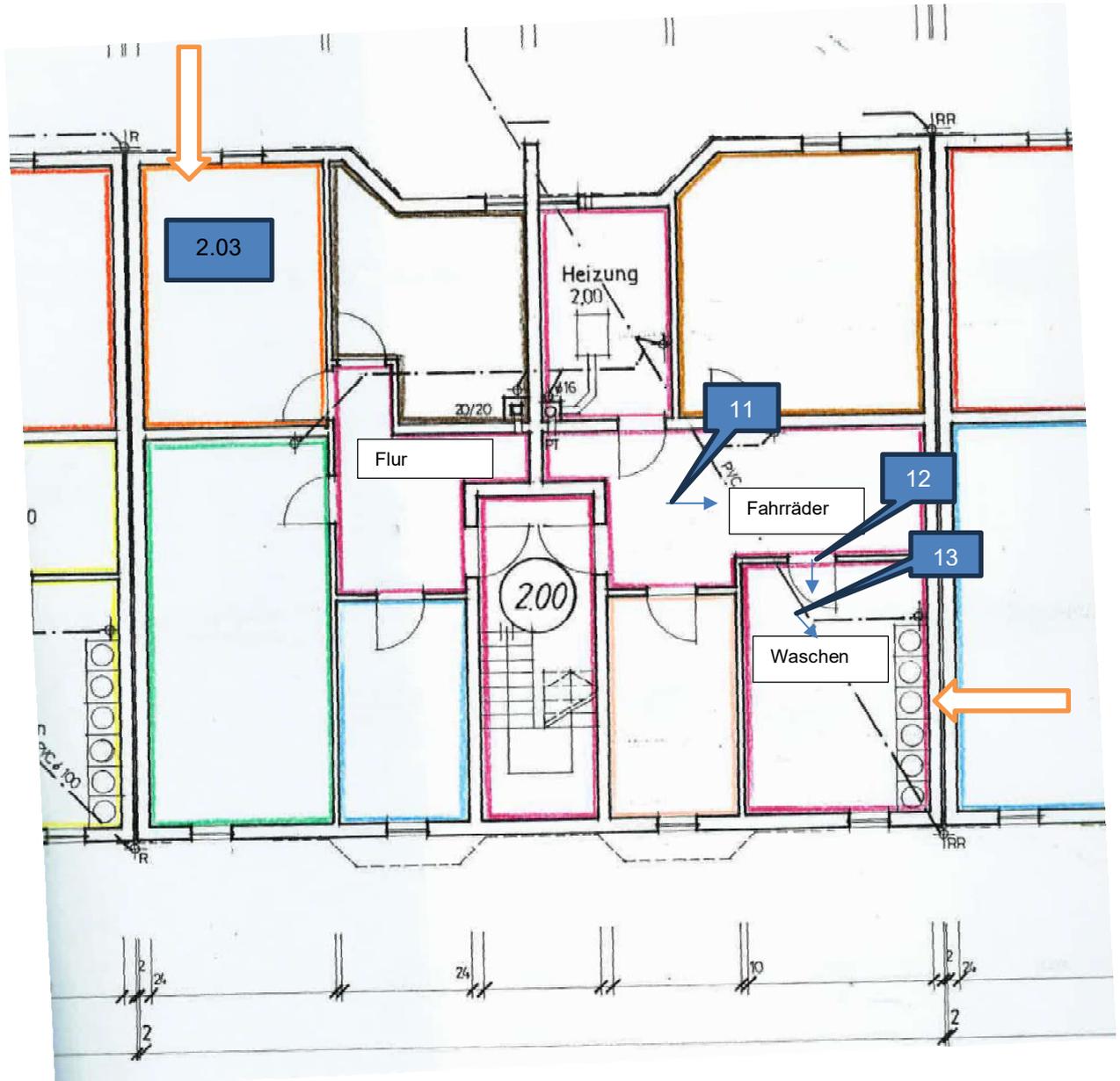
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 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.

**Grundriss Untergeschoss**  
**Bewertungsobjekt s. Pfeile**

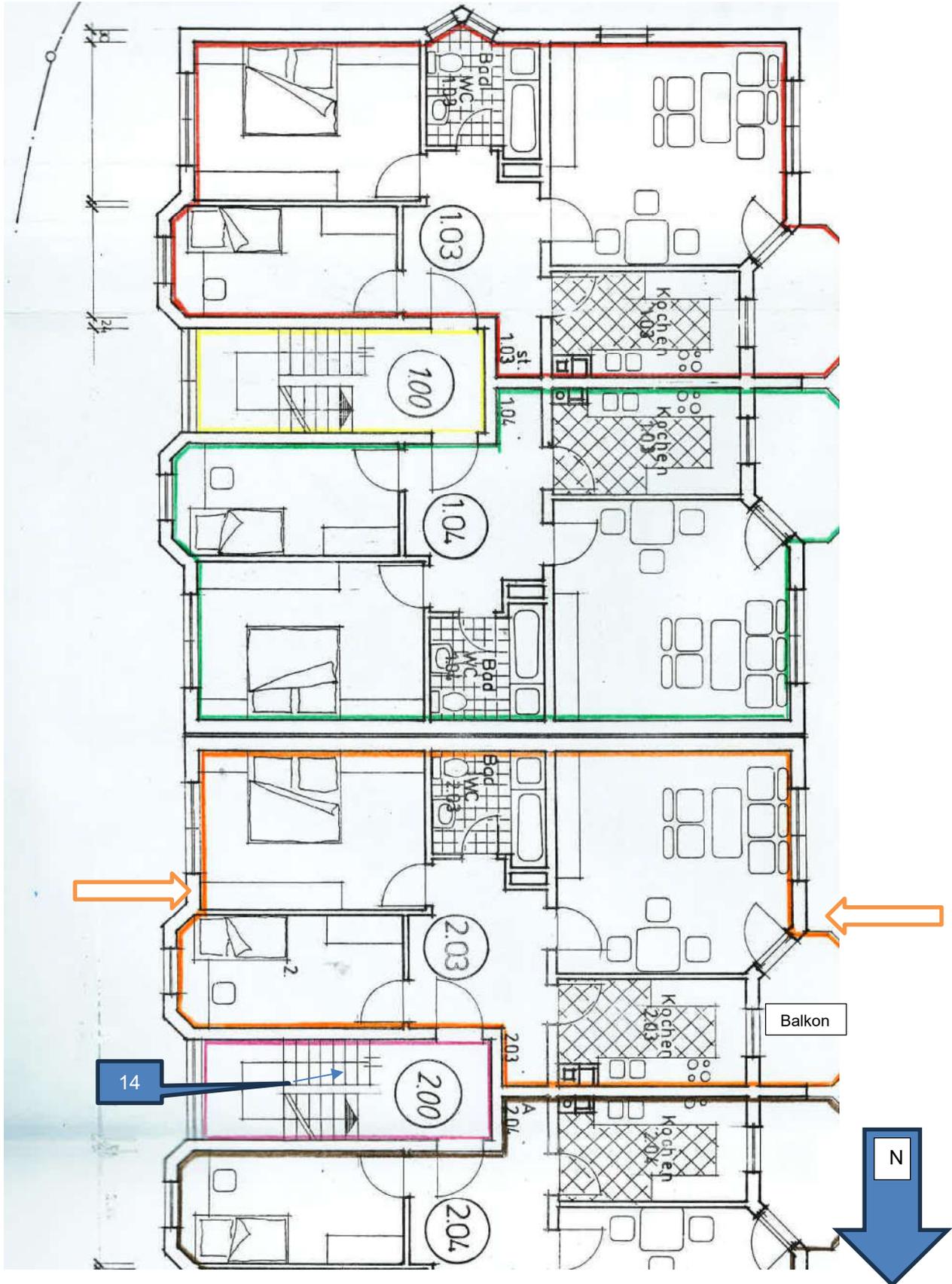
**Anlage 6.1**





Grundriss 1. Obergeschoss (SKIZZE)

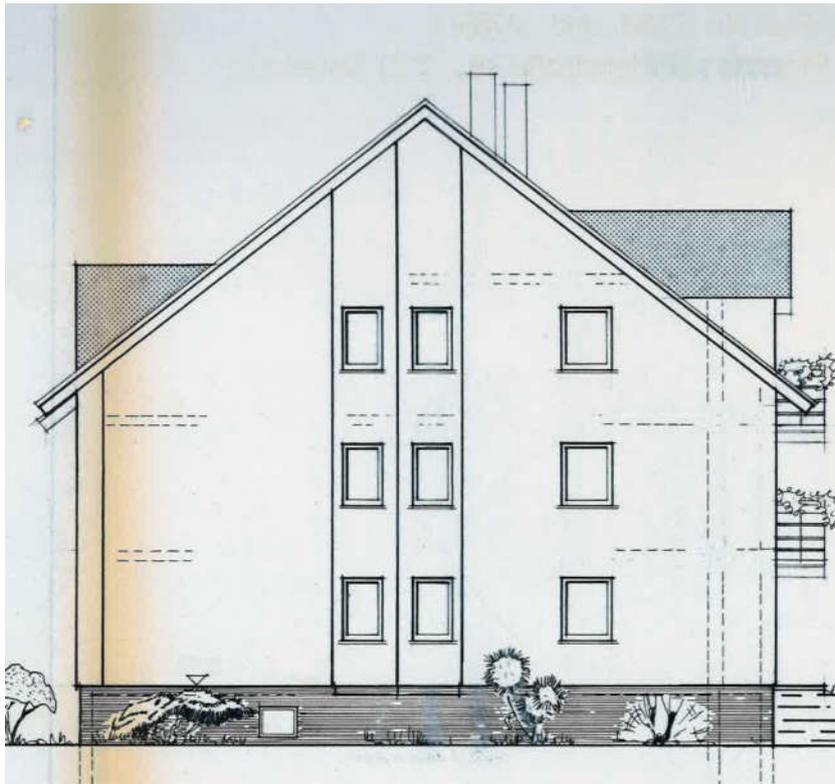
Anlage 6.2





**Ansichten (verkleinert)**

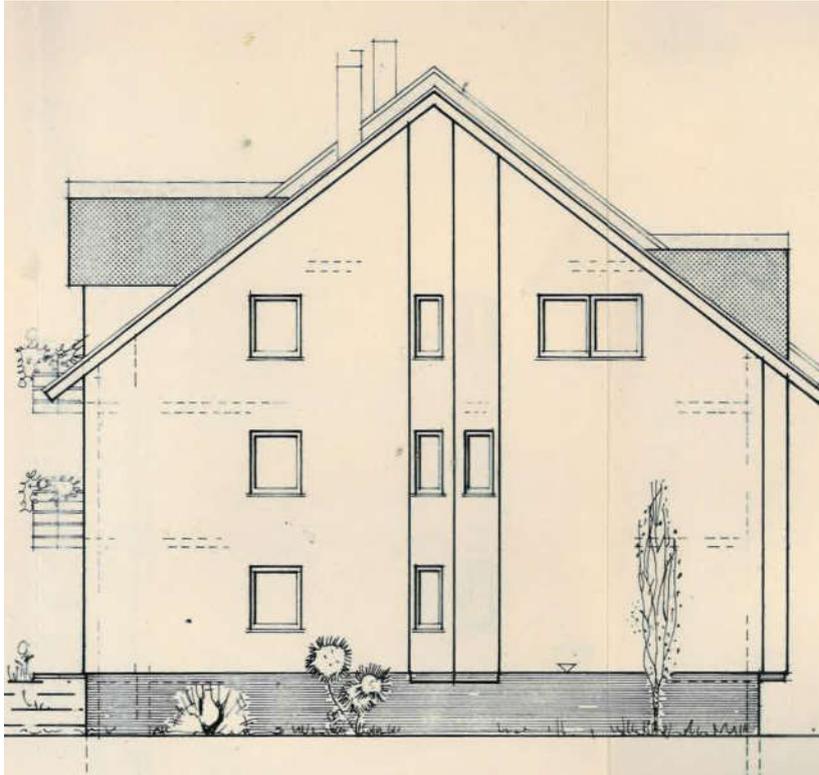
**Anlage 6.3**



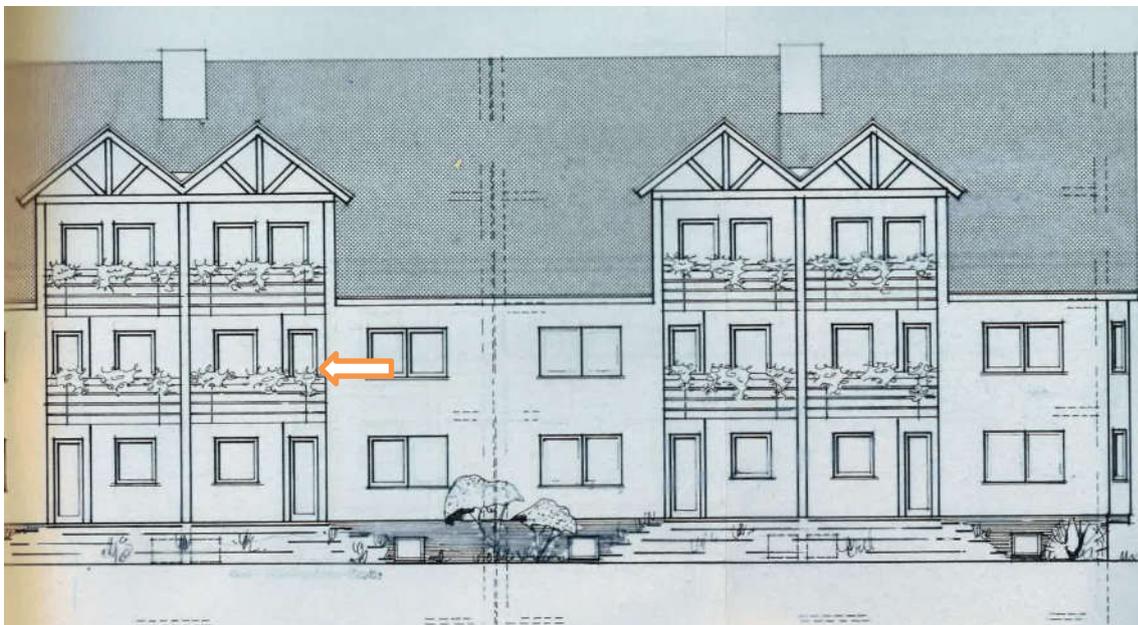
**Norden**



**Osten**



**Süden**



**Westen**



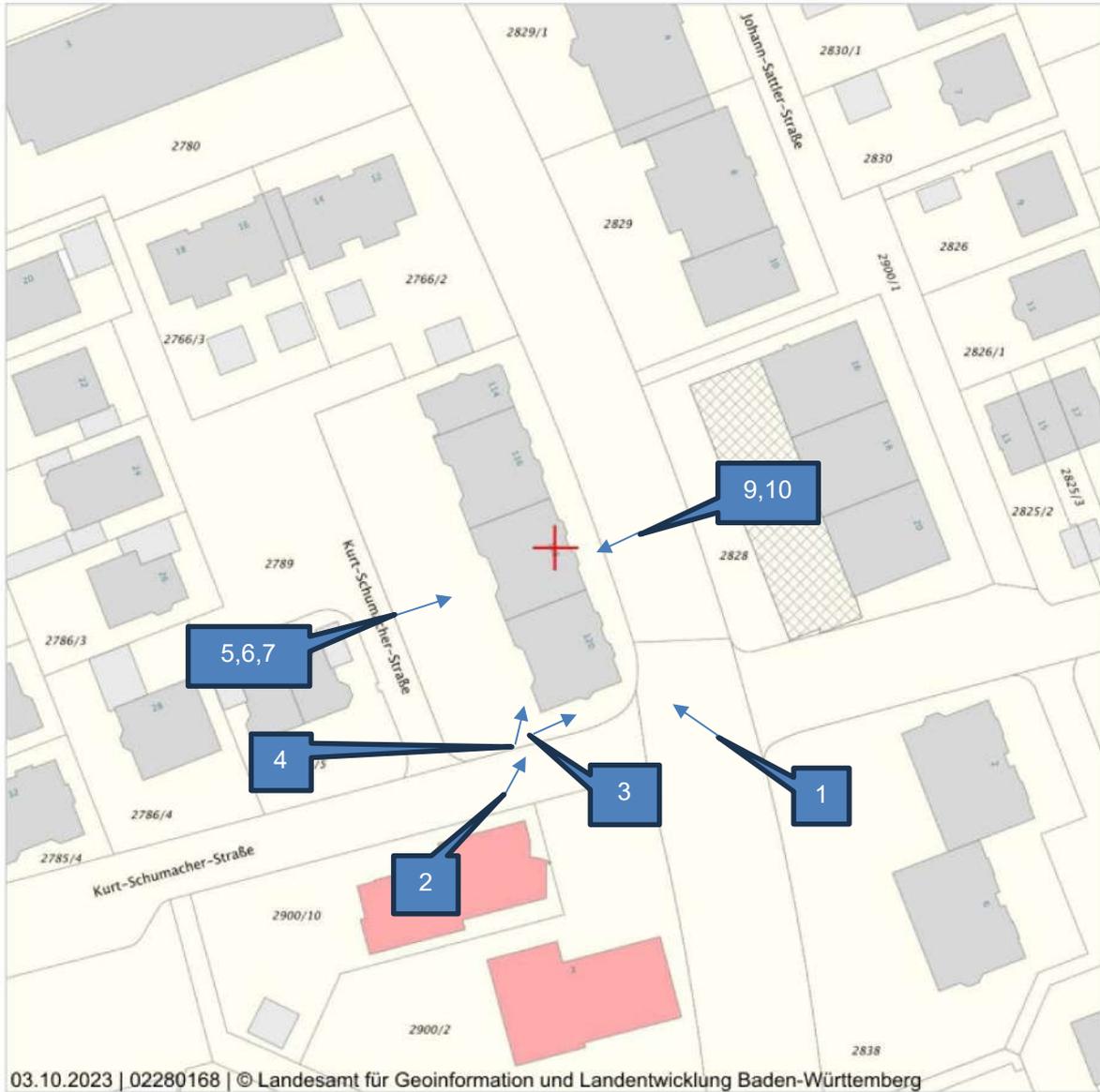
Fotoübersichtsplan

Anlage 7

Liegenschaftskarte 1

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Pamiersring 118



03.10.2023 | 02280168 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Oktober 2023



## Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Südostansicht



Bild 2: Südwestansicht

## Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Westansicht Mülleimerplatz



Bild 4: Westansicht

## Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Westansicht



Bild 6: Westansicht Bewertungsobjekt, 1. Obergeschoss, rechts (Katze)

## Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Westansicht Stellplatz Nr. 8 im Freien



Bild 8: verrottete Spanplatten auf dem Stellplatz



## Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 7

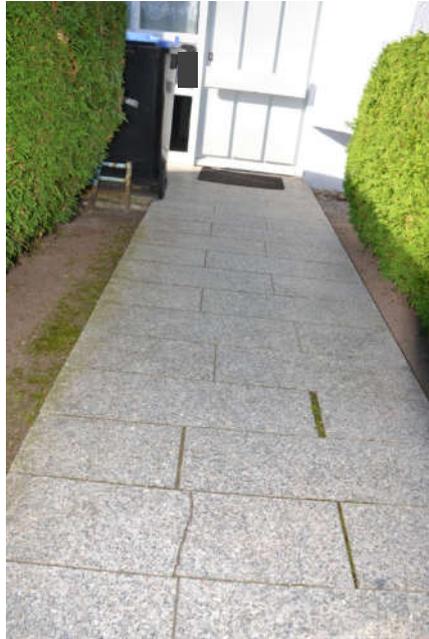


Bild 9: Wegebefestigung zum Hauseingang Pamiersring 118



Bild 10: Ostansicht, Straßenansicht Hauseingang Pamiersring 118

## Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Untergeschoss Fahrradraum



Bild 12: Untergeschoss Waschmaschinenraum

## Anlage 8: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Untergeschoss Waschmaschinenplatz 2.03

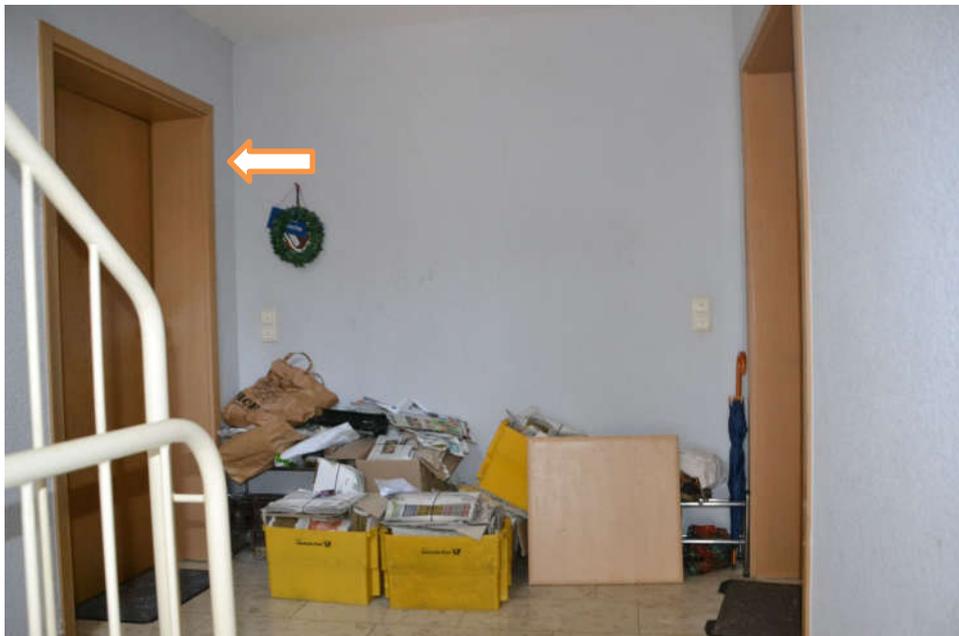


Bild 14: 1. Obergeschoss Wohnungseingangsbereich, die Wohnung 2.03 befindet sich links

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Anlage 9

Für das Wohnungseigentum in einem **Mehrfamilien-** in **Crailsheim, Pamiersring 118**  
**haus**

Flur

Flurstücksnummer **2766/1**Wertermittlungstichtag: **28.09.2023**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	194,38	2.027,00	21.500,00
Summe:				2.027,00	21.500,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			76,00	1994	67	38

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	7.440,00	1.636,80 € (22,00 %)	1,14	1,68	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	282,73 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.526,32 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,81</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>33,09</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	192.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	192.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>192.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	28.09.2023

<b>Bemerkungen</b>

## Haftungsausschluss

## Anlage 10

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessener gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Es 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.

© Brigitte Mann

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