



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
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 14.09.2022
GA: 20221290
Az: 1 1 K 12 / 21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück
in 74594 Kreßberg-Rudolfsberg, Schwabenäcker 49**



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum
Stichtag 24.08.2022 ermittelt mit rund
470.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Wohnbereich	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	17
4.4.1	Sachwertberechnung	17
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	23
4.5.1	Ertragswertberechnung	23
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“	25
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“	26



4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	26
4.8	Plausibilisierung	26
4.9	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29
6.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
6.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
6.1.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
6.1.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
Haftungsausschluss	62



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garagen (für drei Kraftfahrzeuge)
Objektadresse:	Schwabenäcker 49 74594 Kreßberg-Rudolfsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kreßberg-Mariäkappel Blatt 1078, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Kreßberg-Mariäkappel, Flurstück 1745 (gesamt ca. 4.897 m ²), aus bewertungstechnischen Gründen wird das Bewertungsobjekt in Bewertungsteilbereiche (BT) eingeteilt: BT 1: Wohnhausgrundstück, ca. 1.647 m ² BT 2: Restfläche, hausangrenzendes Gartenland, ca. 3.250 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 24.08.2022 (Datum des Auftragsschreibens) Aktenzeichen des Amtsgerichts Crailsheim: 1 1 K 12 / 21
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	24.08.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Der Dachbodenbereich wurde nicht besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und seine Ehefrau und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.07.2021 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert für 6 Monate)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung• Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses (www.boris-bw.de)



- 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 Bruttogrundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen;
 - 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.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der sogenannte "unbelastete Verkehrswert" ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, wie nachfolgend

- Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks betr. Abwasserleitungsrecht und Duldung der Verrieselung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 17.06.1991. Auf Nachfrage beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim wurde die Grundakte zugesandt, worin unter § 5 erläutert wird, dass über das Kaufgrundstück (Bewertungsobjekt) eine Entwässerungsleitung führt, diese Leitung von Grundstück Schwabenäcker 50 komme, die Straße überquere und über das Flurstück 24 führe, vgl. Lageplanskizze Nr. 1. Am Ende der Leitung verläuft das Abwasser zunächst in einem Graben zwischen Flurstück 24 und 57/11 und verrieselt dann auf dem Grundstück. Der Lageplan wird in der Anlage 4.1 beigefügt. Der Eigentümer versicherte, dass zum Wertermittlungsstichtag jedes Grundstück, in der Region des Bewertungsobjektes, über eine Abwasserleitung verfügt und dieser Eintrag demnach obsolet wäre. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diese Grunddienstbarkeit nicht mehr benötigt wird und demnach gelöscht werden könnte.
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung eines Kabelendmastes/Mittelspannungsfrei- und Erdleitung mit Betretungsrecht, sowie Benützungsbepflanzungsbeschränkung) für EnBW Ostwürttemberg Donaureis Aktiengesellschaft mit Sitz in Ellwangen (Jagst). Der benannte Mast befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück zum Süden. In einem Schutzstreifen von 6 m um den Kabelmast sowie links und rechts der Mittelspannungsfreileitung dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der Lageplan wird in der Anlage 4.2 beigefügt.

Auf den Dächern befindet sich jeweils eine Photovoltaikanlage. Der erzeugte Strom (Wohnhausdach) wird, laut Auskunft der Netze NGO, voll in das öffentliche Stromnetz eingespeist; der erzeugte Strom auf dem Garagendach wird (laut Aussage des Eigentümers) selbst verbraucht. Der Wert der Fotovoltaikanlagen wird nicht in dieser Wertermittlung ermittelt.

Der sich auf dem Grundstück befindende CB-Funkmast bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da die Sachverständige davon ausgeht, dass die Mehrheit der wirtschaftlich und normal denkenden Marktteilnehmern diesem keinen besonderen Wert beimessen würden, da sie dieses Hobby nicht ausüben.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Kreßberg (ca. 4.000 Einwohner); Ortsteil Rudolfsberg (ca. 128 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Crailsheim ca. 6 km; Feuchtwangen ca. 18 km; Dinkelsbühl ca. 18 km; Heilbronn ca. 80 km; Stuttgart ca. 105 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 105 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 290 ca. 9 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 7 ca. 8 km <u>Bahnhof:</u> Crailsheim, Schopfloch <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg, München

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen und Ärzte sind bis rund 6 km entfernt; die Gemeindeverwaltung befindet sich in Kreßberg-Waldtann; Kindergärten befinden sich in Kreßberg-Haselhof, Kreßberg- Waldtann und in Kreßberg-Marktlustenau; die Schule befindet sich in Kreßberg-Marktlustenau; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist rund 500 m ent- fernt; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Gewerbe)
Topografie:	fast eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 4.897 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe Das Bewertungsgrundstück wird aus bewertungstechnischen
-------------------	---



Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche (BT) aufgeteilt:
BT 1: Wohnhausgrundstück
BT 2: hausangrenzendes Gartenland

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (mittels Hebeanlage, im Haus)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schwäbisch Hall, , 13.09.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.07.2022 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kreßberg-Rudolfsberg, Blatt 1078 folgende wertbeeinflussenden Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks betr. Abwasserleitungsrecht und Duldung der Verrieselung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 17.06.1991. Auf Nachfrage beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim wurde die Grundakte zugesandt, worin unter § 5 erläutert wird, dass über das Kaufgrundstück (Bewertungsobjekt) eine Entwässerungsleitung führt, diese Leitung von Grundstück Schwabenäcker 50 komme, die Straße überquere und über das Flurstück 24 führe, vgl. Lageplanskizze Nr. 1. Am Ende der Leitung verläuft das Abwasser zunächst in einem Graben zwischen Flurstück 24 und 57/11 und verrieselt dann auf dem Grundstück. Der Lageplan ist in der Anlage beigefügt. Der Eigentümer versicherte, dass zum Wertermittlungsstichtag jedes Grundstück, in der Region des Bewertungsobjektes, über eine Abwasserleitung verfügt und dieser Eintrag demnach obsolet wäre. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diese Grunddienstbarkeit nicht mehr benötigt wird und demnach gelöscht werden könnte.• beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung eines Kabelendmastes/Mittelspannungsfrei- und Erdleitung mit Betretungsrecht, sowie benützungsbepflanzungsbeschränkung) für EnBW Ostwürttemberg Donaureis
---------------------------------------	--



Aktiengesellschaft mit Sitz in Ellwangen (Jagst). Der benannte Mast befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück zum Süden. In einem Schutzstreifen von 6 m um den Kabelmast sowie links und rechts der Mittelspannungsfreileitung dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der Lageplan liegt bei.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält – laut Auskunft der Gemeinde Kreßberg vom 22.07.2022- keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, 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 unterstellt.

2.6 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 schriftlich erkundet.



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten, ca. 1991.

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1991 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. 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, ca. 2005, laut Aussage des Eigentümers

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum, zwei Kellerräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus, WC, Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Eckzimmer (Funkraum), Bad, Flur, Wohn- und Essbereich, Küche

Dachgeschoss:

Flur, Gast, Kind 1, Duschbad, Kind 2, Kind 3



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

Konstruktionsart:	Holzverbundkonstruktion
Fundamente:	Beton-Streifenfundament
Keller:	Stahlbeton-Fertigteile
Umfassungswände:	Holzverbundkonstruktion
Innenwände:	Holzverbundkonstruktion, Untergeschoss: Stahlbeton-Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz (Buche); Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer 2 Kamine über Dach; Zustand dem Baujahr entsprechend; Feuchtigkeitseintritt am Kaminbereich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage; Wärmerückgewinnungsanlage, Baujahr ca. 1991, Wärmetauscher, laut Eigentümer, defekt
Heizung:	Öl-Zentralheizung; Marke Buderus, Baujahr ca. 1992; 3 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße je ca. 1.500 Liter, Baujahr 1991
Lüftung:	Wärmerückgewinnungsanlage, Marke Schwörer Haus Technik, Baujahr ca. 1991; Wärmetauscher ist laut Eigentümer defekt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnbereich zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnbereich

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl, PVC
Wandbekleidungen:	tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, Fliesensockel, Fliesenspiegel in der Küche, Zustand und Qualität dem Baujahr entsprechend
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Zustand dem Baujahr entsprechend
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Kupfer; Zustand dem Baujahr entsprechend
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz, furniert; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen, Zustand dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad, Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 2 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität ca. 1991, graue Sanitärobjekte <u>Duschbad im Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC; gute Ausstattung und Qualität, Baujahr ca. 1991;
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer, keine weitere Zulassung, laut Eigentümer, ohne separate Werterfassung; Photovoltaikanlage, Aufdachmontage, Einfamilienhaus, ca. 40 Module, Südausrichtung, ca. 5,4 kW, Inbetriebnahme 24.06.2010, Volleinspeisung; Photovoltaikanlage, Aufdachmontage, Garagen, ca. 16 Module, Ost- und Westausrichtung, Eigenverbrauch; Inbetriebnahme 24.08.2016, ca. 3 kWp (laut Aussage des Eigentümers, es liegen keine Unterlagen vor); keine Berücksichtigung in dieser Wertermittlung
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität, Baujahr ca. 1982; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Kaminbereich lose Fliesen im WC, Erdgeschoss Schimmelpilzschäden, Untergeschoss ehemaliger Wasserschaden, Bad, Erdgeschoss, Geschossdecke



	Sprechanlage defekt Wärmerückgewinnungsanlage, Wärmetauscher defekt Loggia, Vermoosung, Geländer defekt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest, Loggia, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	Blitzschutzanlage Wärmerückgewinnungsanlage zwei Photovoltaikanlagen, Aufdachmontage; nicht in dieser Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Garage

Garagenstellplätze für drei Kraftfahrzeuge;
Baujahr: ca. 1991;
Bauart: massiv;
Türe: vorhanden
Fenster: vorhanden
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Dachform: Satteldach, Aufdachmontage Photovoltaikanlage zum Eigenbedarf;
Dach aus: Dachsteinen;
Tor: Stahlschwingtore mit Holzbeblankung, davon ein Tor mit elektrischem Antrieb mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt, Wall-Box (Wandladestation für Elektroautos);
Besonderheiten: Putz blättert im Innenbereich ab

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen; Terrasse aus Betonpflastersteinen; CB-Funkmast, ohne separate Werterfassung; stillgelegte Mehrkammerfaulgrube; Einfriedung (Mauer, Zaun).



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 74594 Kreßberg-Rudolfsberg, Schwabenäcker 49 zum Wertermittlungstichtag 24.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. 2	
Kreßberg-Mariäkappel	1078		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kreßberg-Mariäkappel		1745	4.897 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BT 1: Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus	1.647 m ²
BT 2: hausangrenzendes Gartenland	Garten	3.250 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.897 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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 Vergleichsverfahren (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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),



- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Weil die Marktwerte, aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Lage, stark schwanken und es Unsicherheiten gibt, wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Da jedoch keine ausreichende Anzahl ausgewerteter zeitnaher Kaufpreise vorliegen, wird auf Angebote aus dem Internet zurückgegriffen.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Diese Verfahrenstechnik wird in diesem Verfahren zu Plausibilisierungszwecken angewandt.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“ BT 1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1647 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.08.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.897 m ² Bewertungsteilbereich = 1.647 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m² E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.08.2022	× 1,02	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,90 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	45,90 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	45,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	45,90 €/m²
Fläche	×	1.647 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	75.597,30 € rd. 75.600,00 €



Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 insgesamt **75.600,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Gemeindeverwaltung Kreßberg, Auskunft des Gutachterausschusses, liegt der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für die Grundstücke in der Region des Bewertungsobjektes bei 45,00 €/m² ebfr.. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 15 Abs. 2 ImmoWertV i.V. mit § 196 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 45,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Lage und der Zeit erfolgen ggf. im Anschluss.

E2 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		24.08.2022	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	0,64	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>3</u>	%/Jahr
insgesamt		1,91	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

**4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“****4.4.1 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garagen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	405,00 m ²	62,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 24.08.2022 (2010 = 100)	153,3	153,3
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	689,00 €/m ² BGF	436,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.056,24 €/m ² BGF	668,39 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	427.777,20 €	41.440,18 €
• Zuschläge	6.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	433.777,20 €	41.440,18 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	29 Jahre
• prozentual	46,27 %	51,67 %
• Faktor	0,5373	0,4833
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	233.068,49 €	20.028,04 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	237.068,49 €	20.028,04 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	257.096,53 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 277.096,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 352.696,53 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,24
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	= 437.343,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.600,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	= 429.743,70 €
	rd. 430.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		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 %		0,5	0,5		
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 %	63,5 %	36,5 %	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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung



Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	63,5	460,38
3	835,00	36,5	304,78
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 765,16 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		765,16 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010)	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	688,64 €/m ² BGF
	rd.	689,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Garage mit drei Stellplätzen	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m ² BGF
	rd.	436,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Bezeichnung, EFH	Zuschlag
Duschbad im Dachgeschoss	6.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile, EFH	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
zwei Dachgauben		4.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.



Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Einfriedungen (Mauer, Holzzaun)	1.000,00 €
Terrasse	10.000,00 €
Funkmast, ohne separate Werterfassung	0,00 €
Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen	7.000,00 €
Summe	20.000,00 €

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: Einfamilienhaus

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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



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 223.090 Kaufpreisen abgeleitet, davon 111.941 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 161 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag zum 01.04.2022

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 in Höhe von 1,24 ermittelt.

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,24 für plausibel.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-7.600,00 €
• Beseitigung Schimmelpilzbefall, Untergeschoss	-1.500,00 €	
• WC, lose Fliesen	-800,00 €	
• Schönheitsrenovierungsmaßnahmen, Badezimmer (ehemaliger Feuchtigkeitsschaden)	-800,00 €	
• Dachreparatur, Kaminabdichtung, geschätzt	-2.500,00 €	
• Erneuerung Geländer, Loggia	-2.000,00 €	
Summe		-7.600,00 €

**4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“****4.5.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnbereich	225,00		-	0,00	0,00
Garage		Garage		3,00	-	0,00	0,00
Summe			225,00	3,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnbereich	225,00		6,51	1.465,00	17.580,00
Garage		Garagenstell- plätze		3,00	40,00	120,00	1.440,00
Summe			225,00	3,00		1.585,00	19.020,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.020,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.613,80 €
jährlicher Reinertrag	= 15.406,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,14 % von 75.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.619,35 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.786,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,14 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,917
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 343.526,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.600,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	= 419.126,94 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 419.126,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 7.600,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhausgrundstück“	= 411.526,94 €
	rd. 412.000,00 €



4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMMR), 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 Rohrertrags 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 m² und 83,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) 298,00 € (nicht aufgeteilter Objekte) und 39,00 €, jährlich je Stellplatz/Garage zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 225 m² x 11,00 € = 2.475,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe Ertragswert-Richtlinie Stand 01.01.2015) Anpassung (115,3/100) = 2.853,68 €

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 19.020,00 € = 380,40 €

3.) 415,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 3.649,08 € = 19,19 %, **rund 19 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 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 Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung Schimmelpilzbefall, Untergeschoss -1.500,00 € • WC, lose Fliesen -800,00 € • Schönheitsrenovierungsmaßnahmen, Badezimmer (ehemaliger Feuchtigkeitsschaden) -800,00 € • Dachreparatur, Kaminabdichtung, geschätzt -2.500,00 € • Erneuerung Geländer, Loggia -2.000,00 € 	
Summe	-7.600,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“ BT 2**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 24.08.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.08.2022
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.897 m ² Bewertungsteilbereich = 3.250 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Ermittlung, Bodenwert Verkehrsfläche, Nutzung als hausangrenzendes Gartenland					
Flurstück	Fläche in m ²	Bodenwert/m ²	Flächen- umrechnungs- koeffizient	Bodenwert	Erläuterungen
Erläuterungen		ebfr.			
1745	4.897	45,90 €	0,67	150.597,44 €	E07
1745, Teilfläche	1.647	45,90 €	1,00	75.597,30 €	"A"
"Vorderland"					
Differenz				75.000,14 €	"B"
Differenz	3.250			75.000,14 €	Gesamt "B"
hausangrenzendes Gartenland				23,08 €	pro m ²
abzüglich Anteil Erschließungsbeitrag rd. 55 %				12,69 €	
Wert hausangrenzendes Gartenland pro m ² ohne Erschließung				10,38 €	"B"
Wert hausangrenzendes Gartenland pro m² ohne Erschließung				10,00 €	rund B"
Erläuterungen:					
E07: 4.897 m ² nicht bereinigter Umrechnungskoeffizient (URK) 0,46					
1.647 m ² nicht bereinigter Umrechnungskoeffizient 0,69; Berechnung 0,46/0,69 ergibt 0,67					
"A": bebaut mit Einfamilienhaus, lageangepasster Bodenrichtwert 45,90 €/m ² zum 1.1.2022					
"B": hausangrenzendes Gartenland					



Berechnung: $3.250 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €} = 32.500,00 \text{ €}$

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 insgesamt **32.500,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“ BT 2

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „hausangrenzendes Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“		32.500,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)		
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“	=	32.500,00 €
Marktanpassungsfaktor, Sachwertfaktor, analog Hauptgebäude	×	1,24
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“	=	40.300,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausangrenzendes Gartenland“	=	40.300,00 €
	rd.	<u>40.000,00 €</u>

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorgehensweise analog des Hauptgebäudes

4.8 Plausibilisierung

Für den Bewertungsbereich liegen der Sachverständigen keine zeitnahen Vergleichskaufpreise vor. Bei IMV-Online wurden im Zeitraum 22.03.2020 bis 08.09.2022 drei Objekte offeriert, davon sind der Sachverständigen zwei Objekte nicht bekannt. Aus diesem Grund wird hierfür ein Abschlag vorgenommen, da erfahrungsgemäß Verhandlungsspielräume in den Angebotspreisen bereits berücksichtigt werden/inkludiert sind.

Angebotspreise aus dem Internet				(Quelle: IMV-Online)						
letzte Veröffentlichung	Wohnfläche in m ²	Grundstück in m ²	Baujahr	Angebotspreis (AP) in €	Angebotspreis (AP) in €/m ²	Anpassung Internet	Anpassung Zeit	Anpassung Wohnfläche	bereinigter AP pro m ²	
2022/25	153	369	1999	440.000,00 €	2.875,82 €	0,85	0,90	0,896	1.971,64 €	
2021/44	176	1650	1997	535.000,00 €	3.039,77 €	0,85	0,90	0,928	2.157,07 €	
Summe									4.128,71 €	
Mittelwert (1)									2.064,35 €	
Vergleichs-KP (1)	198	1045	1994	515.000,00 €	2.601,01 €	1,00	0,90	0,963	2.254,30 €	
Summe der gewichteten Plausibilisierungswerte									4.318,65 €	
Mittelwert der Plausibilisierungswerte									2.159,32 €	
Bewertungsobjekt	225			485.847,91 €	2.159,32 €					
Erläuterungen										
Wohnfläche m ²	153	176	200	225						
Umrechnungskoeffizient	0,8435	0,815	0,785	0,756						
Der Vergleichswert zu Plausibilisierungszwecken beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 rund 486.000,00 €										

4.9 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert
Wohnhausgrundstück	430.000,00 €	412.000,00 €	
hausangrenzendes Gartenland	40.000,00 €	40.000,00 €	
Summe	470.000,00 €	452.000,00 €	486.000,00 €



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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **470.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **452.000,00 €**.

Der zu Plausibilisierungszwecken ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **486.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 74594 Kreßberg-Rudolfsberg, Schwabenäcker 49

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kreßberg-Mariäkappel	1078	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kreßberg-Mariäkappel		1745

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2022 mit rund

470.000 €

in Worten: vierhundertsebzigttausend Euro

geschätzt.

Wir befinden uns derzeit in der Corona-Krise und spüren die Auswirkungen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzbar und gemäß der Fachliteratur nicht nachweisbar.

Momentan ist die Nachfrage in der Region des Bewertungsobjekts, wegen des steigenden Zinsniveaus, rückläufig. Daten aus der Vergangenheit können nicht herangezogen werden. Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis im nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen.

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 14. September 2022



brigitte mann

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

Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74 5 6 4 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



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)

b.v.s
Sachverständige

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

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-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2014
- [7] Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.1" (Stand Januar 2022) erstellt.



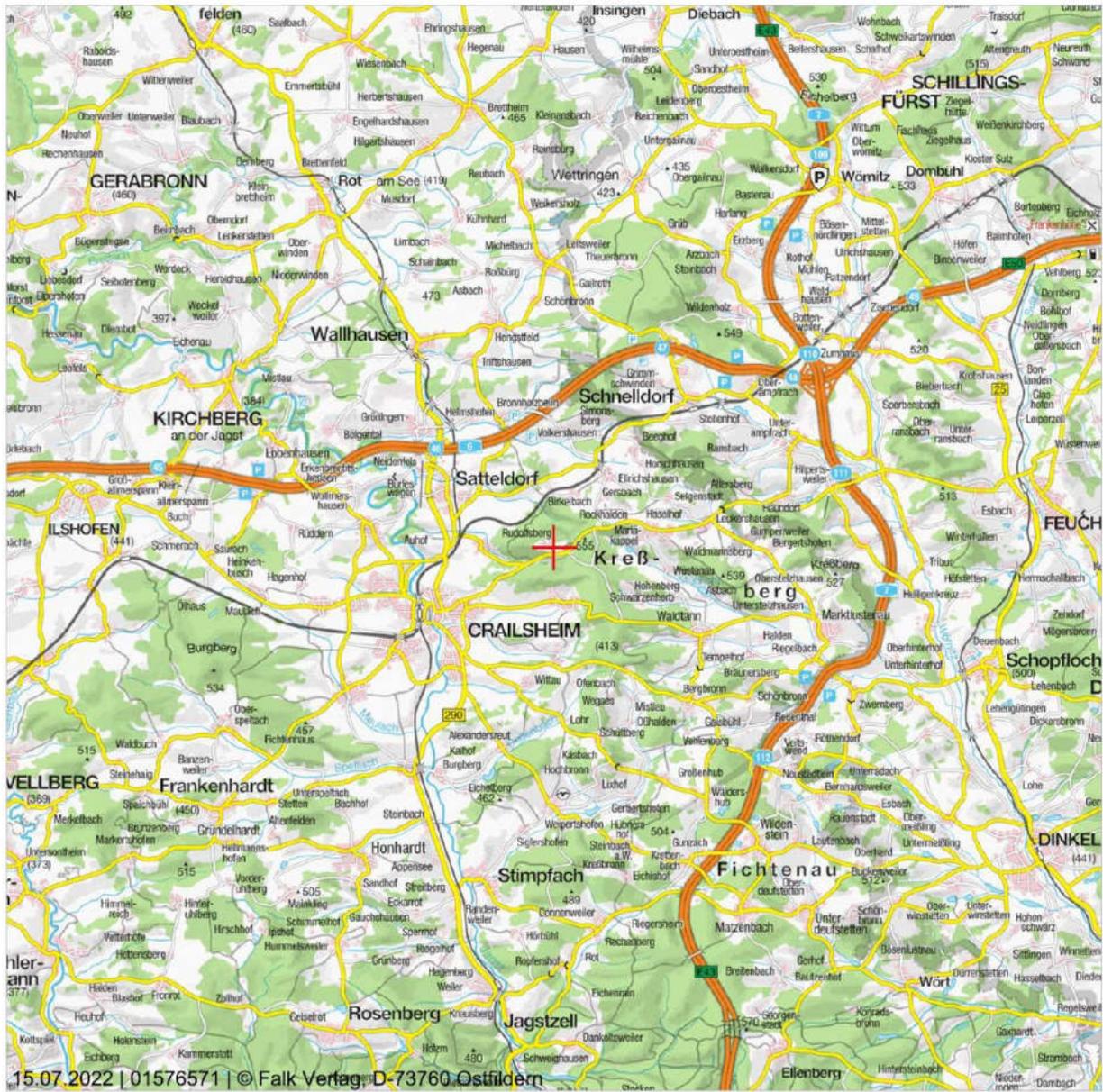
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Das Sachwert- und das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 06: Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 07: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Haftungsausschluss
- Summe: 33 Seiten**



Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74594 Kreßberg, Schwabenäcker 49



15.07.2022 | 01576571 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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: 2022

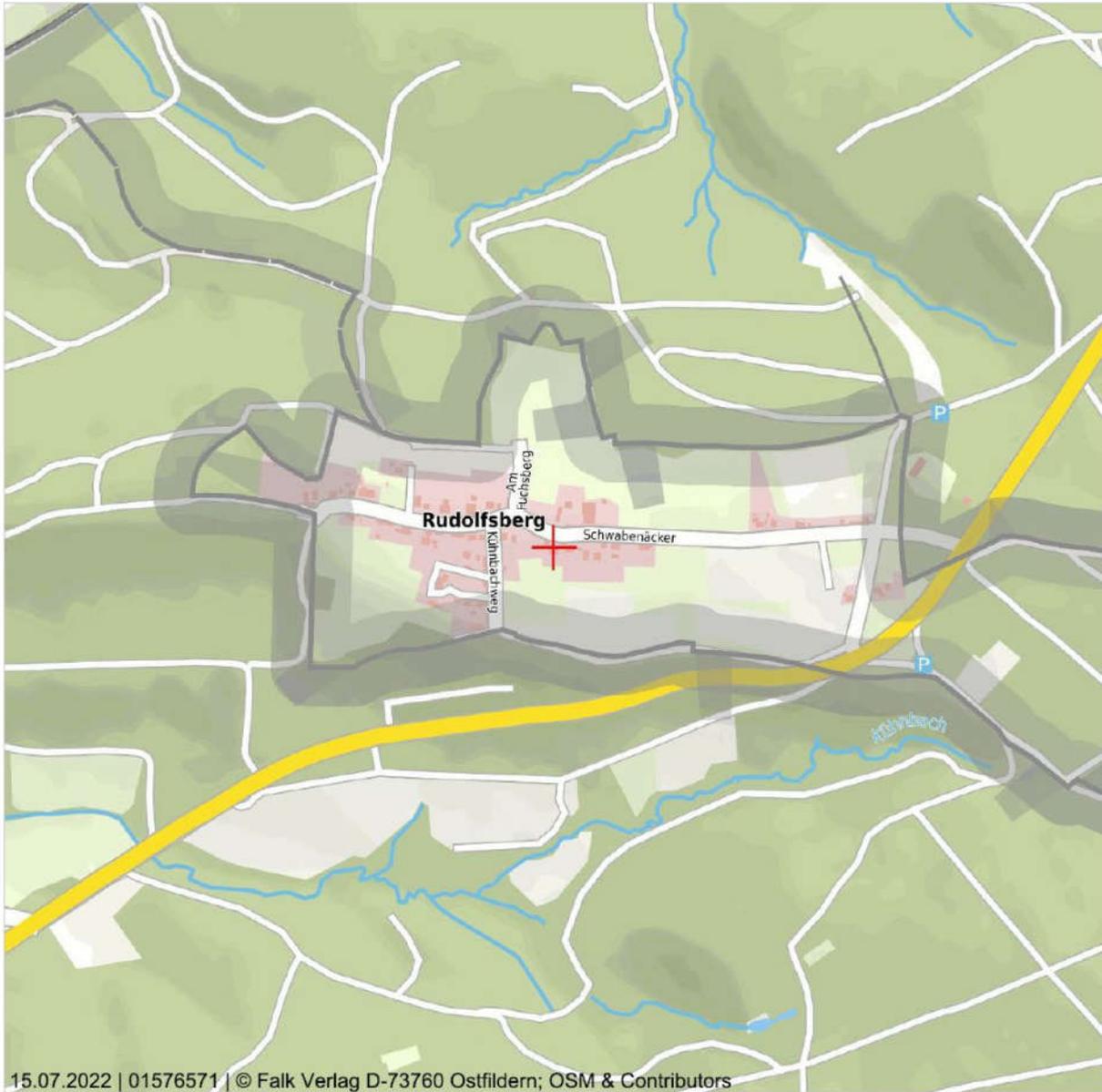


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01576571 vom 15.07.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022



Stadt-/Straßenkarte Falk

74594 Kreßberg, Schwabenäcker 49



15.07.2022 | 01576571 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01576571 vom 15.07.2022 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® 2022



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Schwabenäcker 49



16.07.2022-101576571-© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Schwabenäcker 49



15.07.2022 | 01576571 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.500
Ausdehnung: 255 m x 255 m



0

150 m

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

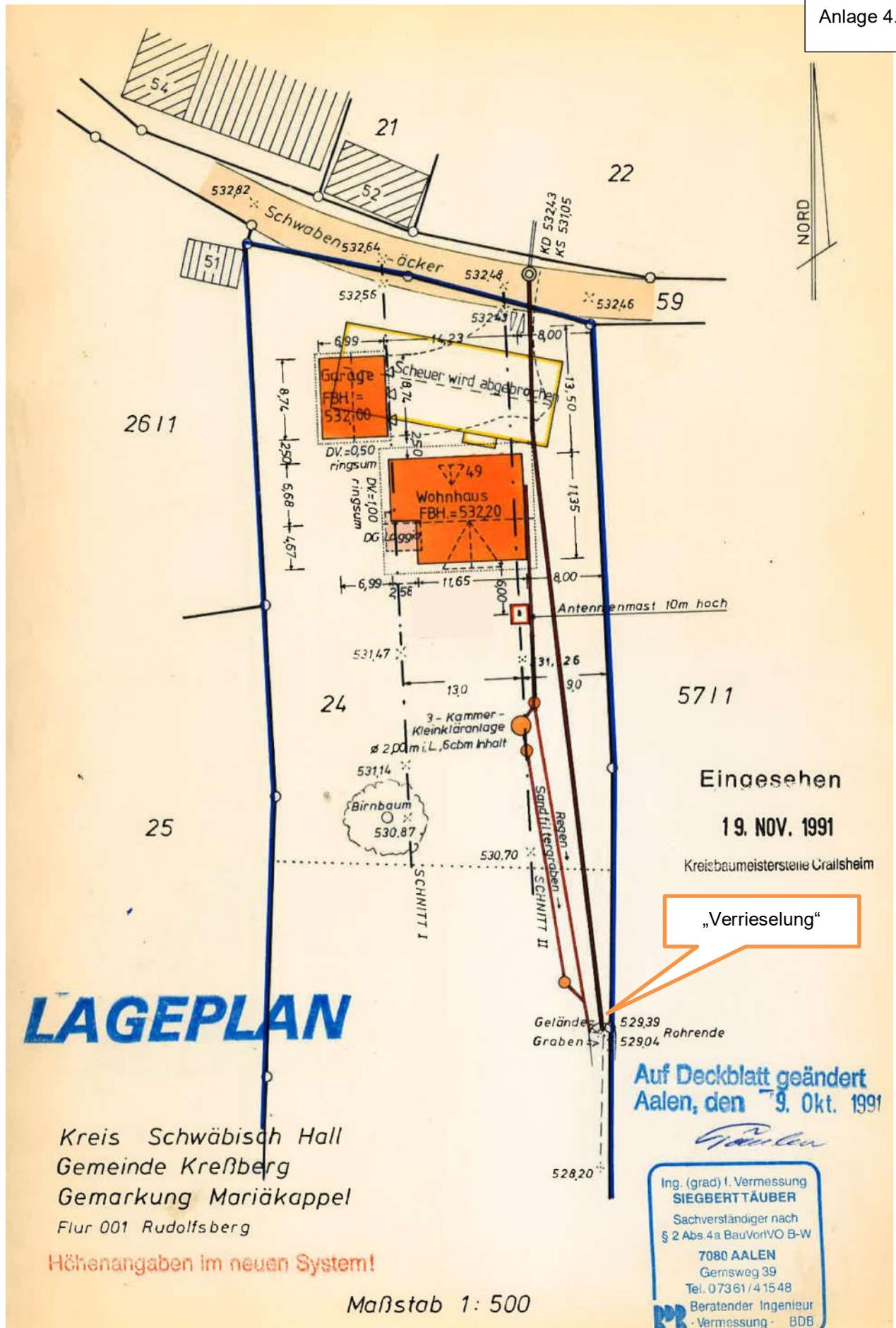
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2022



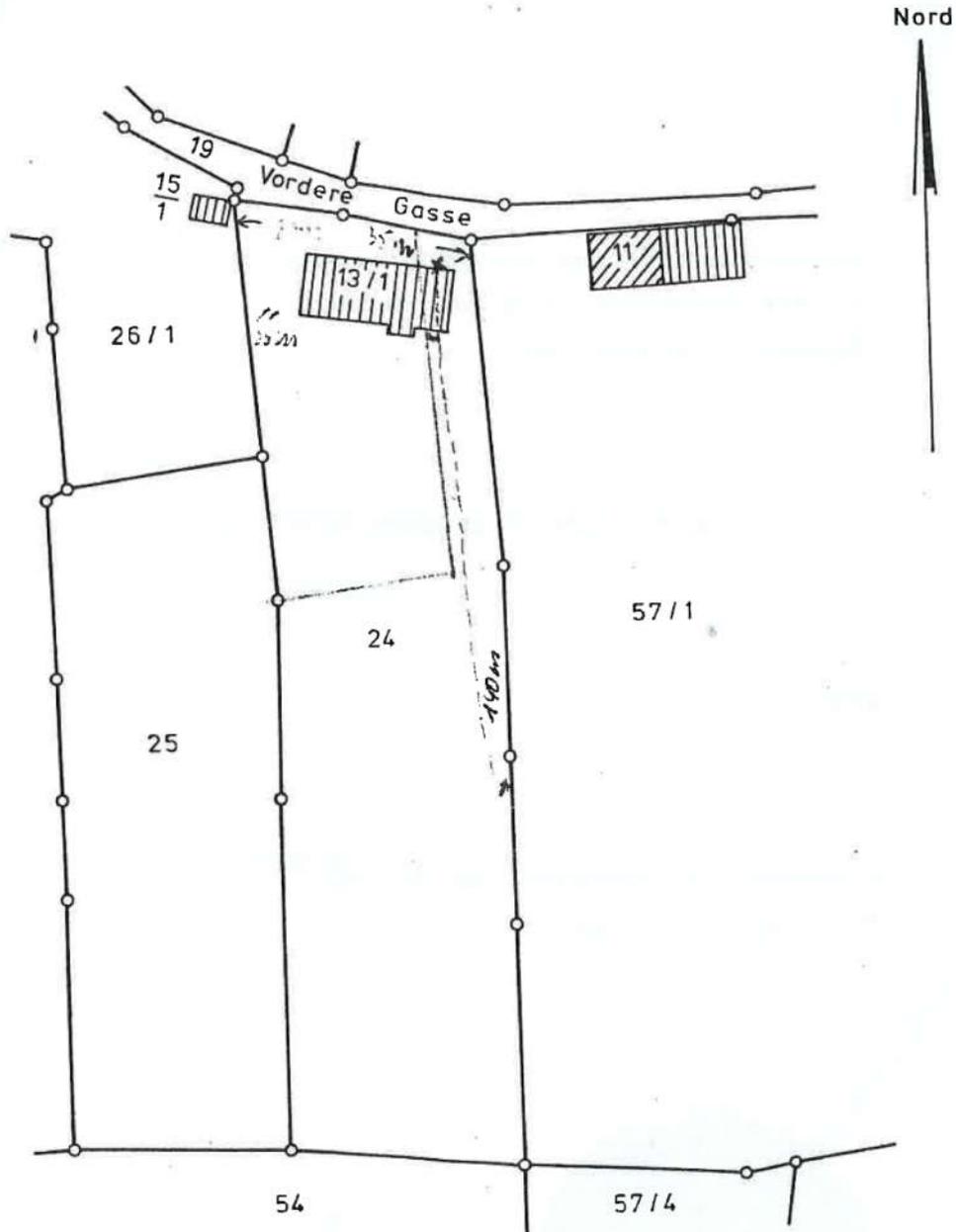
Anlage 4.1





-Lageplanskizze zu UR 1991 Nr. 357 Notariat Fichtenau -

Anlage 4.1

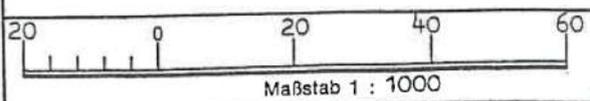


Kreis Schwäbisch Hall
 Gemeinde Kreßberg
 Gemarkung Mariäkappel
 Flur Rudolfsberg

unbeglaubigter
**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster** gef.nach
 für Flst. 24 Vergr.d.Flurkarte
 gefertigt am 19. MAI 1988 1:2500

Staatl. Vermessungsamt Schwäbisch Hall
 Außenstelle Crailsheim

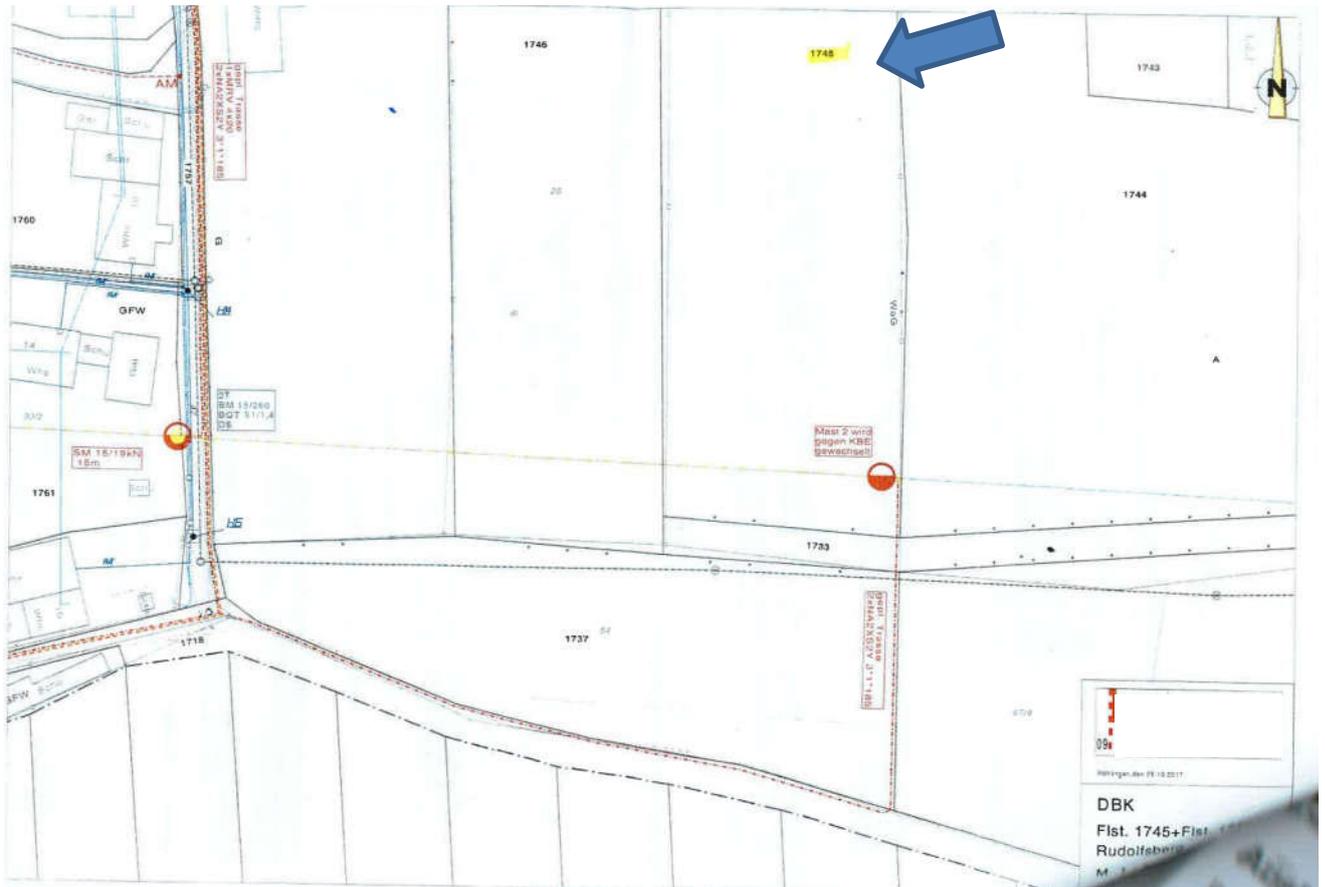
Als Lageplanskizze zum heutigen
 Kaufvertrag anerkannt.
 Fichtenau-Wildenstein, 17.6.1991





Bewertungsobjekt Grundstück Flurstück1745

Anlage 4.2





Das Sachwert- und das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung **Anlage 5**

6.1.1 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 Vergleichswertverfahren 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).

6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

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.

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.

6.1.3 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 Vergleichsverfahren (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 **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

6.1.4 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)



Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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



Wohnflächenberechnungen/Bruttogrundflächenberechnungen

Anlage 6

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
aus der Bauakte (DIN 283) und eigenen Laserdistanzmessungen (nur Terrasse)						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss						
Windfang				10,120	1,00	10,12
WC				1,790	1,00	1,79
Diele				4,980	1,00	4,98
Essen				16,590	1,00	16,59
Küche				11,210	1,00	11,21
Wohnen				32,610	1,00	32,61
Flur				5,510	1,00	5,51
Bad				6,150	1,00	6,15
Schlafen				15,180	1,00	15,18
Arbeiten				8,840	1,00	8,84
Funkraum				14,560	1,00	14,56
Terrasse	SÜD	2,871	18,100	51,965		
davon anrechenbar 15 % von 207,75 m ² Wohnfläche ohne Balkon-/Terrassenflächen, nächste Zeile:						
	SÜD			31,160	0,50	15,58
Restfläche anrechenbar zu 40 % entspricht 0,5 x 0,4= 0,20 Faktor						
				20,805	0,20	4,16
Terrasse	WEST	6,460	4,690	30,297	0,10	3,03
anrechenbar zu 40 % entspricht 0,25 x 0,4= 0,10 Faktor, siehe obige Zeile						
Summe Erdgeschoss						143,12
Dachgeschoss						
Flur				7,350	1,00	7,35
Bad				3,950	1,00	3,95
Gast				9,380	1,00	9,38
Kind 1				20,180	1,00	20,18
Kind 2				20,190	1,00	20,19
Kind 3				19,160	1,00	19,16
Loggia	WEST				0,25	1,60
Summe Dachgeschoss						81,81
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						224,93
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				geschätzt	rund	225,00
Erläuterungen: Loggia/Terrasse West x Faktor 0,25; Terrasse Süd x Faktor 0,5; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m ²
Wohnhaus	inkl. Dämmung ca.			
Untergeschoss	6,600	14,150	1,00	93,39
Erdgeschoss	6,680	14,230	1,00	95,06
	4,670	11,650	1,00	54,41
Dachgeschoss	11,370	14,250	1,00	162,02
Gesamt BGF				404,87
Gesamt BGF			rund m²	405,00

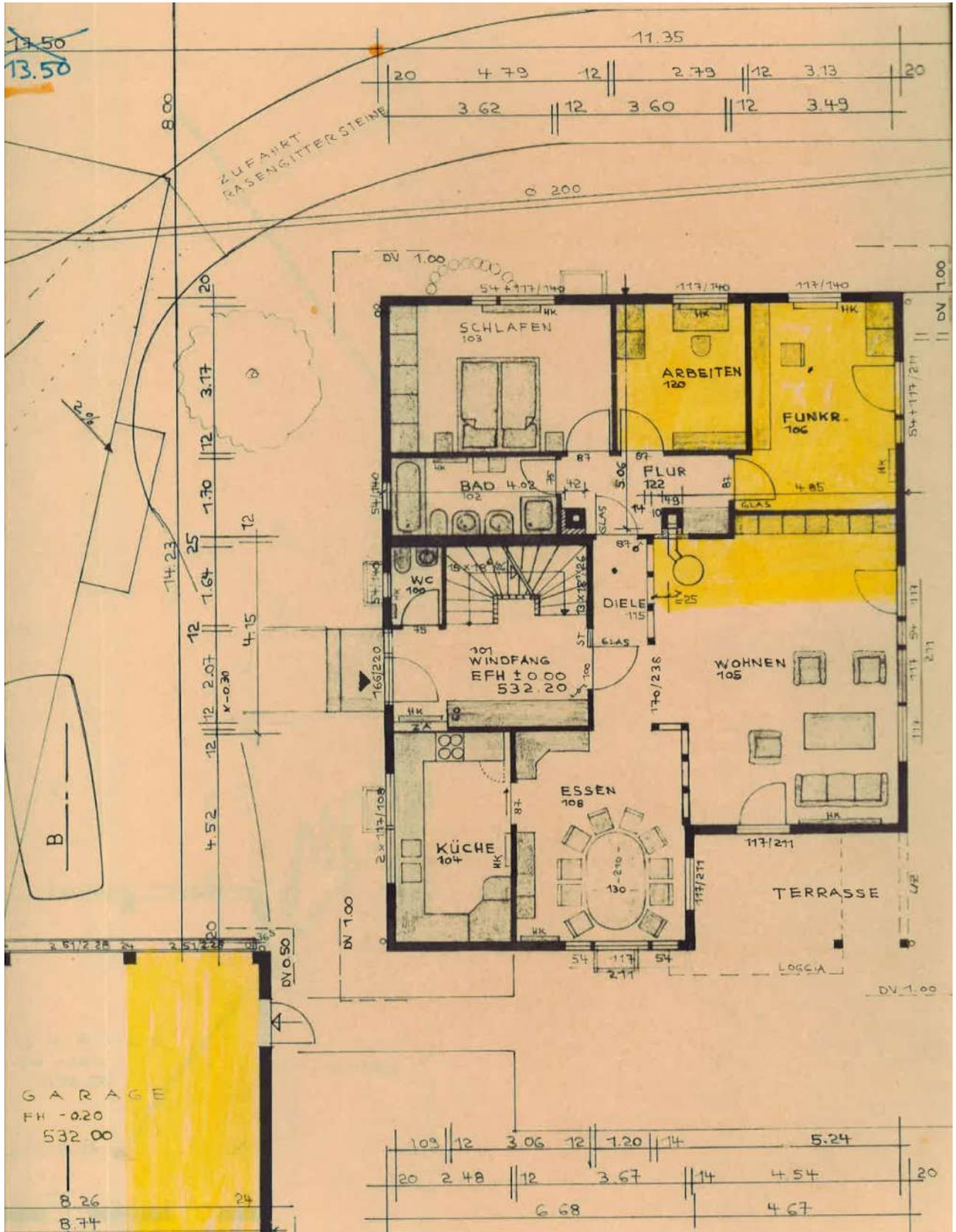
Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m ²
Garage	inkl. Dämmung ca.			
Erdgeschoss	7,030	8,780	1,00	61,72
Gesamt BGF			rund m²	62,00

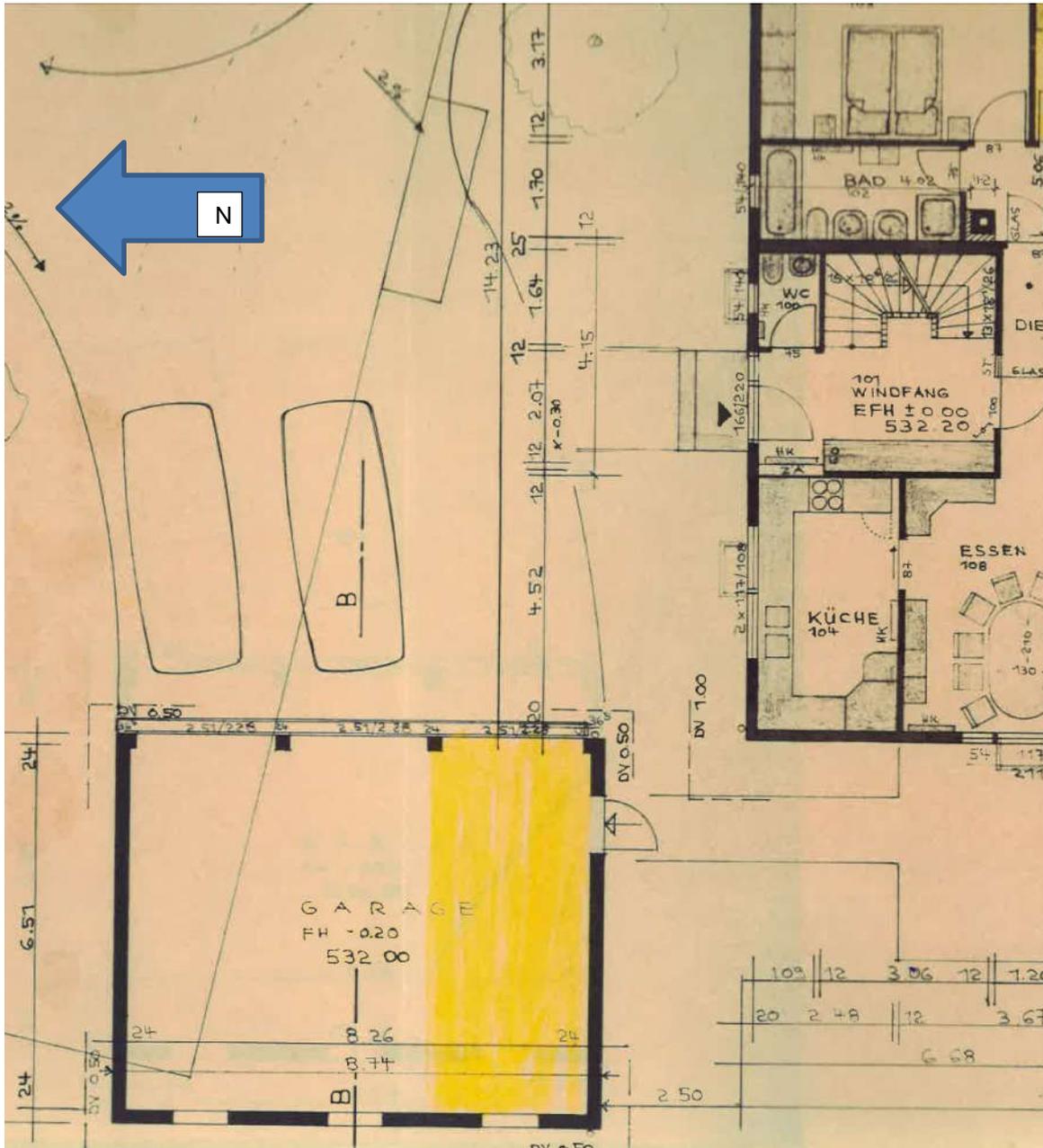
Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 7.2

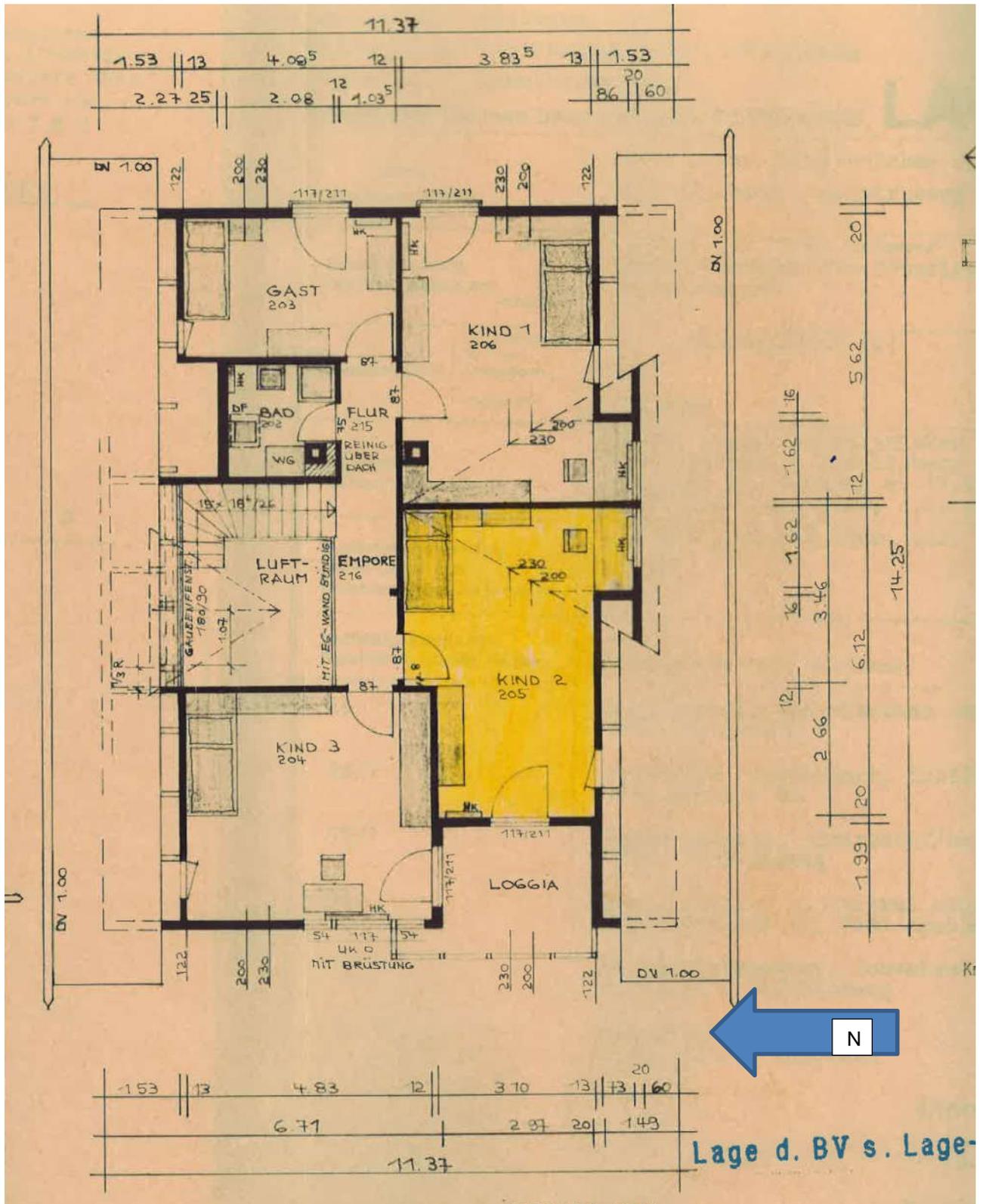






Grundriss Dachgeschoss

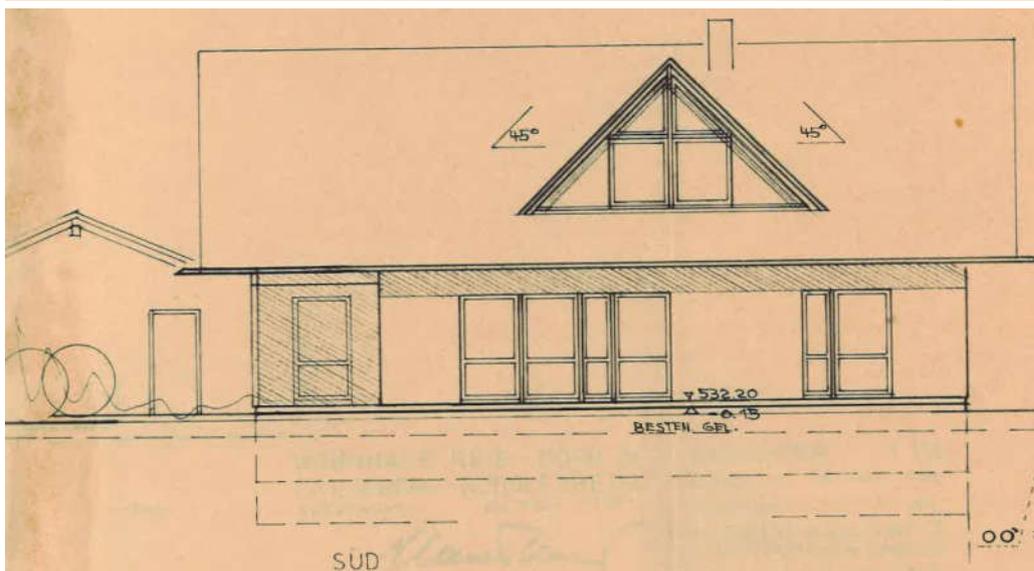
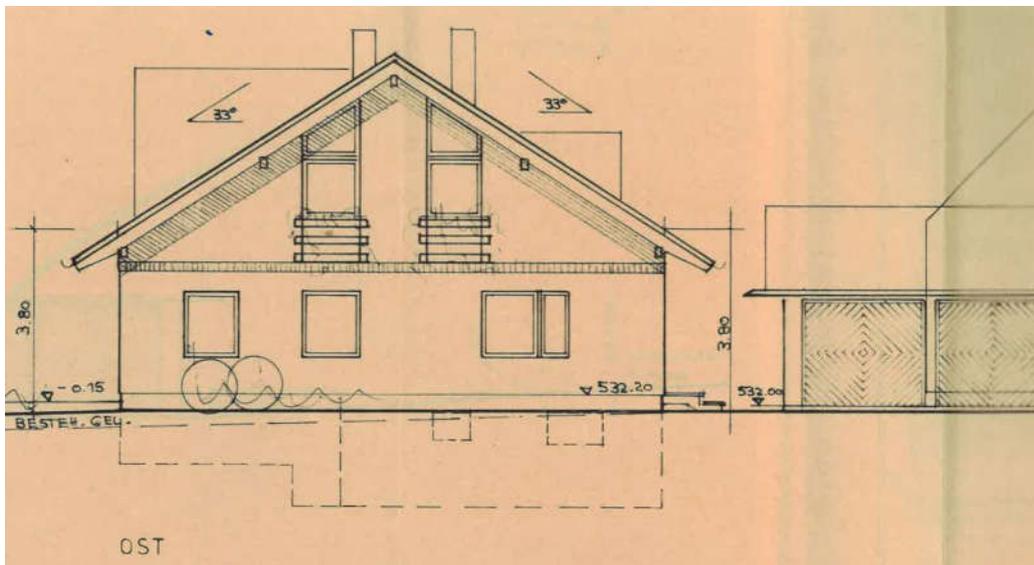
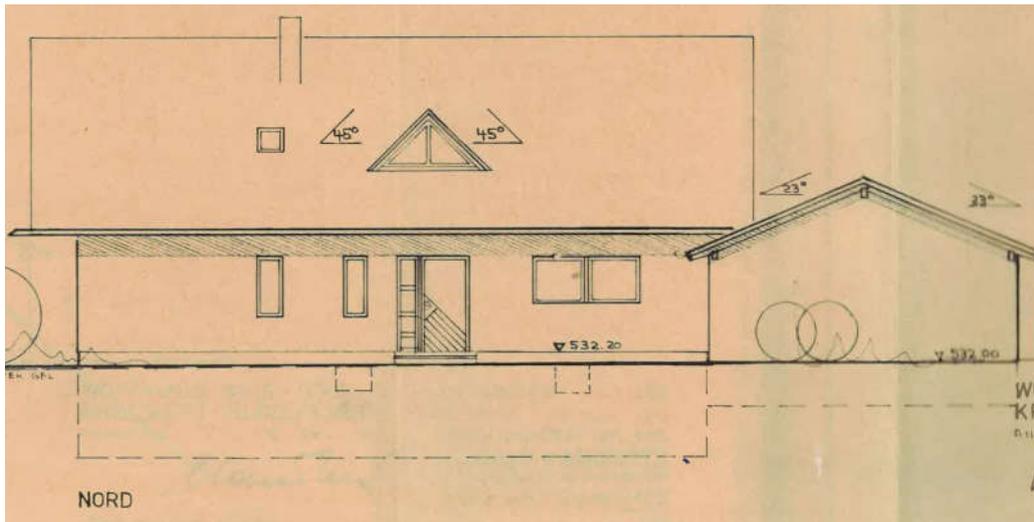
Anlage 7.3

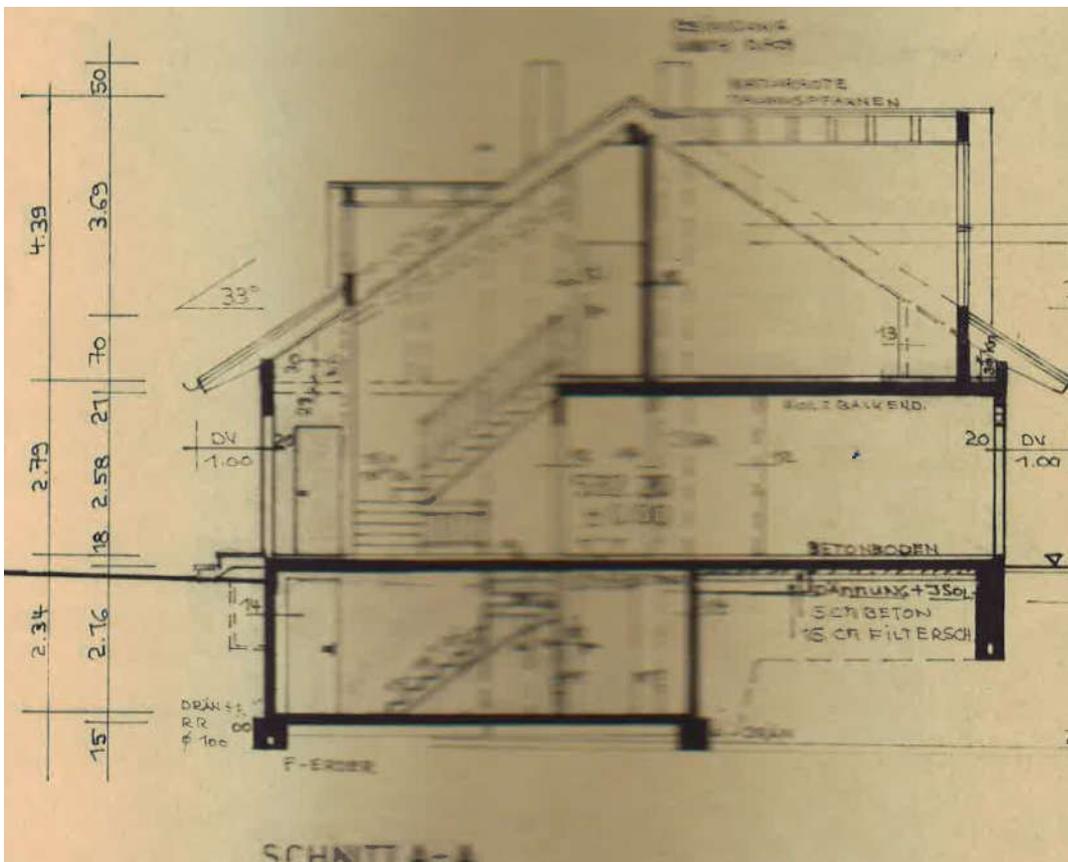
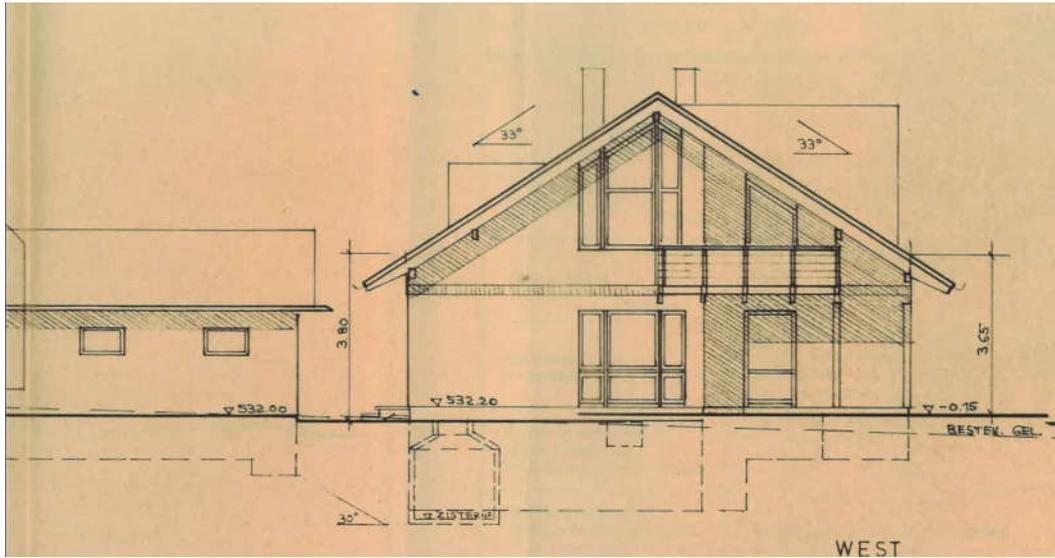




Ansichten (verkleinert)

Anlage 7.4







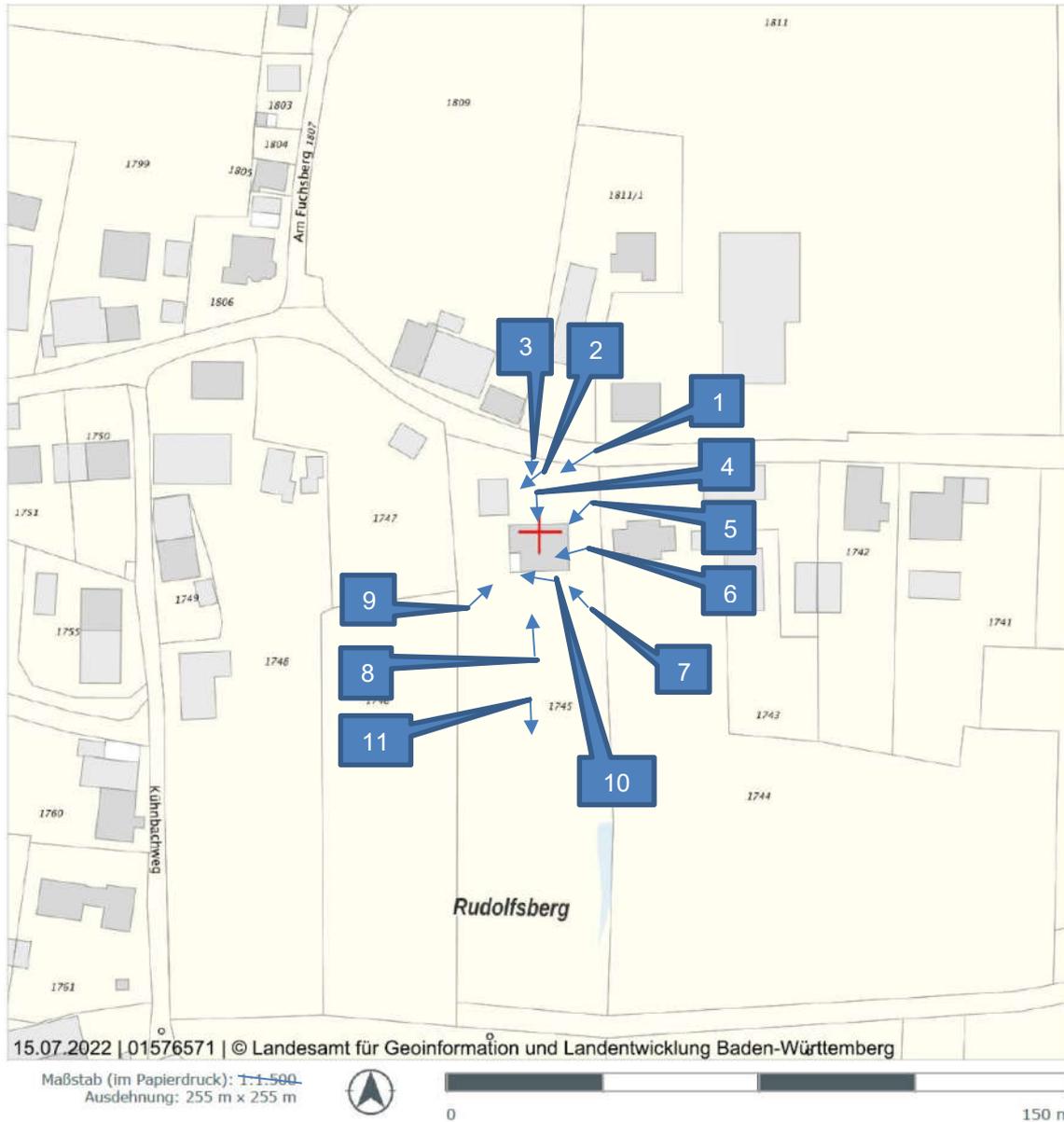
Fotoübersichtsplan

Anlage 8.1

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Schwabenäcker 49



Auszug von Teillinhalten 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: Juli 2022





Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Nordostansicht



Bild 2: Nordostansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Nordansicht Einfamilienhaus



Bild 4: Nordansicht des Einfamilienhauses



Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Nordostfassade



Bild 6: Ostfassade

Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Südostansicht



Bild 8: Südensicht



Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Südwestansicht



Bild 10: Terrasse

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Umgebung zum Süden



Bild 12: Erdgeschoss Bad, Feuchtigkeitsschaden (Pfeil)

Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Erdgeschoss Bad, ehemaliger Wasserschaden an der Geschossdecke



Bild 14: Erdgeschoss WC

Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Erdgeschoss WC, defekte Fliesen (Pfeil)



Bild 16: Dachgeschoss Loggia (Moosbewuchs, Pfeil)

Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Dachgeschoss Zimmer, Feuchtigkeitsschaden (Pfeil)



Bild 18: Untergeschoss Waschküche

Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Untergeschoss Waschküche, Schimmelpilzbefall (Pfeil)



Bild 20: Ostansicht der Garagen



Anlage 09: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Erdgeschoss Garagen



Bild 22: Garagen, Putz blättert ab

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**Anlage 10**Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Kreßberg-Rudolfsberg, Schwabenäcker 49**Flur Flurstücksnummer **1745**Wertermittlungstichtag: **24.08.2022****Bodenwert**

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Wohnhausgrundstück	baureifes Land	frei	45,90	1.647,00	75.600,00
hausangrenzen-des Gartenland		f	10,00	3.250,00	32.500,00
Summe:				4.897,00	108.100,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus		405,00	225,00	1991	67	36
Wohnhausgrundstück	Garage		62,00		1991	60	29

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnhausgrundstück	19.020,00	3.613,80 € (19,00 %)	2,14	1,24
hausangrenzen-des Gartenland				1,24

Relative Werte

relativer Bodenwert:	480,44 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33,78 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.088,89 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,71
Verkehrswert/Reinertrag:	30,51

Ergebnisse

Ertragswert:	452.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	470.000,00 €
<i>Vergleichswert (nur zur Plausibilisierung):</i>	486.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	470.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.08.2022

Bemerkungen: ohne Wert der Photovoltaikanlagen



Haftungsausschluss

Anlage 11

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.