



Brigitte Mann

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

An das
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: 22.04.2025
GA.: 20251429
Az.: 1 1 K 34/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 2574 eingetragenen **168/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, den beiden
Kellerräumen im Untergeschoss und dem Abstellraum im Dachgeschoss - im Aufteilungsplan
jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet -



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums
wurde zum Stichtag 15.04.2025 ermittelt mit rund
105.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	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	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (EG), rechts.....	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.4.2.2	Wohnung Nr. 2.....	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	16



4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... 16

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... 17

4.5 Ertragswertermittlung 18

4.5.1 Ertragswertberechnung 18

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... 19

4.6 Sachwertermittlung 22

4.6.1 Sachwertberechnung 22

4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung 23

4.7 Vergleichswertermittlung 27

4.7.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von mehreren Vergleichskaufpreisen 27

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 28

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... 28

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... 28

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 28

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 28

4.8.5 Verkehrswert 29

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 31

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 31

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 31

5.3 Verwendete fachspezifische Software 31

6 Verzeichnis der Anlagen 32

6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 06..... 43

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 43

6.1.3 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 45

6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... 45

6.1.5 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... 47

6.1.6 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 48

Haftungsausschluss 70



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus zwei aneinandergebauten Gebäuden:
Vorderes Hägle 1 (hierin Wohnung „Bewertungsobjekt SE 2“) mit 6 Wohnungen und Vorderes Hägle 3, mit 6 Wohnungen;
insgesamt 12 Wohneinheiten.

Das Bewertungsobjekt ist die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, rechts, im Mehrfamilienhaus Vorderes Hägle 1, Crailsheim:

168/1.000 Miteigentumsanteile (ME) an dem Grundstück, Flurstück 108, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, rechts, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet. Dem Sondereigentum sind zwei Kellerräume im Untergeschoss zugeteilt und ein Bereich im Dachgeschoss (Dachboden), welches ebenfalls mit der Nr. 2 gekennzeichnet sind.

*nachrichtlich: Im Grundbuch ist Grundstück Flurstück 106/8 verzeichnet; dabei handelt es sich um einen angrenzenden Gartenanteil, welcher jedoch **nicht** Bestandteil dieser Wertermittlung ist.*

Objektadresse: Vorderes Hägle 1
74564 Crailsheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Crailsheim, Blatt 2574, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Crailsheim, Flurstück 108, Fläche ca. 625 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim
Auftrag vom 03.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Aktenzeichen des Amtsgerichts: 1 1 K 34/23

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: 15.04.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, unter Ausnahme des Dachgeschossbereichs.

Teilnehmer am Ortstermin: Inhaber der zuständigen Hausverwaltung,
eine Mitarbeiterin für die Schuldner/in
und die Sachverständige Brigitte Mann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von der Auftraggeberin:
unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2023



Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo
- Teilungserklärung (TE)
- Aufteilungsplan
- Hausgeldabrechnungen
- Wirtschaftsplan
- drei letzte Protokolle der Eigentümerversammlung
- Aussage zur Erhaltungskostenaufstellung
- eigene Berechnung der Wohnfläche
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Vergleichskaufpreise des zuständigen Gutachterausschusses
- Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses mit Tendenz

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

Dem zu bewertenden Sondereigentum steht weder ein Stellplatz noch eine Garage zu. Der angrenzende Gartenanteil, Grundstück Flurstück 106/8, Grundbuchblatt 2574, lfd. Nr. 2, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 36.000 Einwohner); Stadtteil Altenmünster (ca. 2.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, BAB A 7 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 05

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtnah; Teilort Altenmünster; die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 1,5 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, dreigeschossige Bauweise; Wohnanlage
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr
Topografie:	fast eben; Balkon mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 625 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück Vorderes Hägle/Roßfelder Straße/Eduard-Spranger-Straße
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße (Vorderes Hägle und Eduard-Spranger-Straße) und Wohnsammelstraße als Zufahrt zum Gewerbegebiet (Roßfelder Straße); Wohnstraße Vorderes Hägle mit mäßigem Verkehr, Roßfelder Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	<u>Vorderes Hägle:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden Eduard-Spranger-Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden Roßfelder Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 2574, keine wertbeeinflussende Eintragung. Es besteht der Eintrag • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	kein Mietvertrag



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde bei der Stadt Crailsheim, zuständige Behörde, von der Sachverständigen erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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 unterstellt beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand stehen noch aus.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. 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 Mehrfamilienhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, mit insgesamt 12 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich weder Stellplätze noch Garagenplätze.
Das Bewertungsobjekt, **die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, rechts, Vorderes Hägle 1** -im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet- ist unvermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit sechs in sich abgeschlossenen Wohneinheiten, Vorderes Hägle 1, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; vermutlich nicht ausgebautes Satteldach; einseitig (an Gebäude Vorderes Hägle 3) angebaut
Baujahr:	ca. 1961 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Fenster, überwiegend im Treppenhaus
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche Wohnung SE 2 beträgt rd. 62 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 62 m ² x 1,55 = rd. 96 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 257,6 kWh / (m ² * a) Energiekennwert: H gültig bis 07.10.2025
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Witterungsspuren und Abplatzungen, mangelhafte Abdichtung gegen Außenanlagen



3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss/Untergeschoss:

Kellerräume, davon zwei Kellerräume – im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet- dem Bewertungsobjekt zugeteilt;

Gemeinschaftliche Räume: Waschküche, Verteilerraum, Treppenhaus

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen, davon

Bewertungsobjekt Nr. 2: bestehend aus Flur, Bad, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Balkon

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

2. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

nicht besichtigt, vermutlich Dachraum und Abstellbereich;

davon ein Abstellraum – im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet-

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Keller:	massiv, Ausblühungen an den innenliegenden Umfassungswänden.
Umfassungswände:	Ausblühungen an den innenliegenden Umfassungswänden.
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Blockstufen mit Kunststeinbelag (Tritt- und Stellstufen); einfaches Eisengeländer mit Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt und Briefkastenelement für 6 Wohnungen, freie Lüftung; Hauseingang Zustand dem Baujahr entsprechend
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer 4 Kamine über Dach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; Klingelanlage
Heizung:	keine Zentralheizung; Keller SE Nr. 2: Gasheizkessel, Baujahr ca. 1995, Marke Wolf; zusätzlicher Kaminanschluss in der Wohnung im Wohnzimmer; Küche ohne Heizkörper; Heizkörper im Kinderzimmer befindet sich an gegenüberliegender Wand (nicht unterhalb des Fens- ters), auf eine eingeschränkte Beheizungsmöglichkeit weise sich hin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro) im Untergeschoss, Keller SE 2

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	erheblicher Instandhaltungsstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen (Rasen); Fahrradabstell- und Mülleimerplatz; Einfriedung (Hecken).

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigen- tum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

nicht bekannt

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (EG), rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts. im
Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet, den zwei Keller-
räumen im Untergeschoss und dem Abstellraum im



Dachgeschoss, welches nicht besichtigt wurde.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigener Laserdistanzmessung						
wohntwertabhängige Wohnflächenberechnung [2]						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss, rechts	Einheit SE 2					
Flur	innenliegend	1,143	0,579	0,662	1,00	0,66
		4,602	1,224	5,633	1,00	5,63
	Einbauschränk	0,539	0,495	0,267	1,00	0,27
Bad	Nordnordwest	1,910	2,342	4,473	1,00	4,47
Küche	Nordnordwest	2,962	2,209	6,543	1,00	6,54
Kinderzimmer	Nordnordwest	2,411	4,306	10,382	1,00	10,38
		-0,210	1,417	-0,298	1,00	-0,30
Schlafzimmer	Osten	4,175	3,470	14,487	1,00	14,49
Wohnzimmer	Osten	4,165	4,580	19,076	1,00	19,08
	Kamin	-0,420	0,417	-0,175	1,00	-0,18
Balkon	Osten	2,964	1,435	4,253	0,25	1,06
Erdgeschoss						62,11
wohntwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 62,00
Untergeschoss	reine Nutzfläche					
Kellerraum	Hackkessel (Waffl. Boiler)	2,893	2,140	6,191	0,00	0,00
Kellerraum	Kellerraum	2,253	4,272	9,625	0,00	0,00
		-0,249	1,374	-0,342	0,00	0,00
reine Nutzfläche				15,474		
Erläuterungen: Balkon Ost x Faktor 0,25; gem. WMR						

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung Nr. 2 zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, tlw. fehlende /tlw. defekte Sockelleisten, nicht fachhandwerkliche Ausführung;
Kunststoffgranulat (Balkon)

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich;
Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Holzvertäfelungen, orange gestrichen, nicht fachhandwerkliche Ausführung, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich;

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenverglasung;
Rollläden aus Kunststoff; tlw. Rollladengurte



	gerissen/verschmutzt; im Wohnzimmer elektr. betrieben, die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> einfache Holztür mit Spion <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, nicht fertig gestellt; 1 WC (blau), 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; vernachlässigte Ausstattung und Qualität, raumhoch gefliest, Abdichtungsfugen verfärbt/erneuerungsbedürftig; weiße und blaue Sanitärobjekte; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten → mit Reinigungs- und Entsorgungskosten muss gerechnet werden, z.B. Kühlschrank noch mit verdorbenem mit Inhalt, da Strom abgestellt ist (starke Geruchsbelästigung und Verschmutzung)
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	allgemeine Verschmutzung und Vernachlässigung es wurde nicht geprüft, ob die sanitären Anlagen nutzbar sind es befindet sich Mobiliar/Gegenstände in den Räumen/Schränken, mit Entsorgungskosten muss zusätzlich gerechnet werden
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	kleines Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, Geländer erneuerungsbedürftig
Baumängel/Bauschäden, Besonderheiten:	Verschmutzung, Vernachlässigung; Rollladengurte erneuerungsbedürftig tlw. fehlende/erneuerungsbedürftige Sockelleisten nicht fachhandwerkliche Malerarbeiten sanitäre Anlagen vernachlässigter Zustand mit Reinigungs- und Entsorgungskosten inklusive Containerkosten muss gerechnet werden Kellerboden, Anstrich erneuerungsbedürftig Ausblühungen im Untergeschoss tlw. Leitungen auf Putz Heizkörper fehlt in der Küche; im Kinderzimmer Standort gegenüber dem Fenster (eingeschränktes gesundes Raumklima) Einbauküche im vernachlässigten Zustand, Kühlschrank mit verdorbenem Inhalt und Geruchsaufkommen



	Balkongeländer erneuerungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen, Zustand baujahresbedingt
sonstige Besonderheiten:	Es ist weder ein Stellplatz zugeteilt noch eine Garage. Nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen. Die Berücksichtigung erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG). Es besteht das Risiko, dass Sonderumlagen gebildet werden müssen, da der Instandhaltungsstau, laut Hausverwaltung bei 250.000 € bis 300.000 €, liegen könnte.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und eine allgemeine Verschmutzung und Vernachlässigung.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind keine wesentlichen Rücklagen, laut Aussage des Hausverwalters, zuzuordnen.
Hausgeld:	230,00 €/Monat

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **168/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss und dem Abstellraum im Dachgeschoss - im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet** - zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	2574	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Crailsheim	108	625 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	625 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m² E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.04.2025	× 1,070	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	197,95 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	625 m ²	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	197,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 197,95 €/m ²
Fläche		× 625 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 123.718,75 € rd. 124.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 insgesamt **124.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 185,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 185,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

**E2**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung in Höhe von rund 3 % pro Jahr.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 168/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	124.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	124.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 168/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.832,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 20.832,00 € rd. 20.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 **20.800,00 €**.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	2	Wohnung EG rechts	62,00		-	0,00	0,00
Summe			62,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	2	Wohnung EG rechts	62,00		8,24	510,00	6.120,00
Summe			62,00	-		510,00	6.120,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.120,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.468,80 €
jährlicher Reinertrag	= 4.651,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,53 % von 20.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 110,86 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.540,34 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,53 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,923
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 85.916,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 106.716,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 106.716,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.604,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 104.112,85 €
	rd. 104.000,00 €



4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
2	Wohnung EG rechts	8,06	1,00	1,00	1,00	8,24

Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 14,00 € (Wohnung) je m² und 106,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) € 429,00 € jährlich Verwaltungskosten pro Mieteinheit (aufgeteilter Objekte), 359,00 € (nicht aufgeteilter Objekte), Stellplatz je 47,00 € zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 62 m² x 14,00 € = 868,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 6.000,00 € = 120,00 €

3.) 429,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 1.417,00 € = 23,62 %, **rund 24 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 406.126 Kaufpreisen davon 111.513 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 35 Kaufpreisen zum Stichtag 01.01.2025.

Die Sachverständige hält den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise in manchen Fällen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung nicht für erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den



Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß Bauakte ca. 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 64 Jahre =) 2 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine



(modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von ca. 1979.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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 das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.604,00 €
<ul style="list-style-type: none"> nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen; rd. 62 m² x 14 €/m² x 3 Jahre = 2.604,00 €, rd. 	-2.604,00 €	
Summe		-2.604,00 €



4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus, anteilig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	676,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	96,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	64.896,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	121.485,31 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	121.485,31 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		69,70 %
• Faktor	x	0,303
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	36.810,05 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.810,05 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		40.810,05 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.260,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	42.070,05 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	62.870,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	106.879,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.604,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	104.275,09 €
	rd.	104.000,00 €



4.6.2 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.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	29,0 %	48,0 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

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	615,00	29,0	178,35
2	670,00	48,0	321,60
3	765,00	23,0	175,95
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			675,90
gewogener Standard =			2,1

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

675,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweispänner

× 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 675,90 €/m² BGFrd. 676,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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



Bezeichnung (Mehrfamilienhaus)	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Balkon	4.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	5.000,00 €	ME	840,00 €
Wegebefestigung und Einfriedungen	2.000,00 €	ME	336,00 €
Mülleimerplatz, Fahrradabstellplatz	500,00 €	ME	84,00 €
Summe			1.260,00 €

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: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4



beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise in manchen Fällen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Sachwertfaktor den aktuellen Markt hinreichend abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung nicht für erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.604,00 €
<ul style="list-style-type: none"> nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen; rd. 62 m² x 14 €/m² x 3 Jahre = 2.604,00 €, rd. 	-2.604,00 €
Summe	-2.604,00 €



4.7 Vergleichswertermittlung

4.7.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von mehreren Vergleichskaufpreisen

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt. Jedoch weise ich ausdrücklich darauf hin, dass die Vergleichsobjekte nicht von mir besichtigt wurden.

Vergleichskaufpreis Gutachterausschuss Crailsheim vom 16.04.2025 (Wohnungseigentum Crailsheim)												
Datum Kaufvertrag	Lage	Baujahr ca.	Wohnfl. ca.	Kaufpreis (KP) bereinigt (ber.)	VergleichsKP pro m ² (ber.)	Gewichtung	gewichteter VergleichsKP	Anpassungen		Wohnfl.	Ausstatt.	angepasster VergleichsKP
								Zeit, mittels Index				
26.01.2023	anonym	1985	63,00	118.000,00 €	1.873,02 €	1	1.873,02 €	235	235	1,000	0,80	1.498,41 €
03.04.2023	anonym	1970	69,00	137.500,00 €	1.992,75 €	1	1.992,75 €	235	237	0,979	0,80	1.547,55 €
27.07.2023	anonym	1972	73,00	175.000,00 €	2.397,26 €	1	2.397,26 €	235	237	0,976	0,80	1.855,03 €
28.07.2023	anonym	1963	69,00	205.000,00 €	2.971,01 €	1	2.971,01 €	235	237	0,979	0,80	2.307,26 €
17.08.2023	anonym	1999	66,00	183.496,00 €	2.780,24 €	1	2.780,24 €	235	237	0,991	0,80	2.185,58 €
10.11.2023	anonym	1973	67,00	145.000,00 €	2.164,18 €	1	2.164,18 €	235	230	0,990	0,80	1.751,29 €
15.01.2024	anonym	1989	72,00	184.000,00 €	2.555,56 €	1	2.555,56 €	235	227	0,976	0,80	2.064,64 €
06.03.2024	anonym	1985	55,00	116.000,00 €	2.109,09 €	1	2.109,09 €	235	227	1,013	0,80	1.768,92 €
16.05.2024	anonym	1985	66,00	127.000,00 €	1.924,24 €	1	1.924,24 €	235	228	0,991	0,80	1.572,38 €
28.06.2024	anonym	1982	60,00	150.000,00 €	2.500,00 €	1	2.500,00 €	235	228	1,000	0,80	2.061,40 €
SUMME						10						18.612,47 €
gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m ²												1.861,25 €
Bewertungsobjekt			m ²	Erläuterungen								
15.04.2025 Vorderes Hägle			62	115.397,32 €	vorläufiger VKP			235				
Orientierung Balkon Ost				109.627,45 €	Anpassung Orientierung							
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				2.604,00 €	(boG)							
marktübliche Zu-/Abschläge					§ 7 ImmoWertV							
Vergleichskaufpreis				107.023,45 €								
Vergleichskaufpreis rund				107.000,00 €								
Erläuterungen:												
Prüfung Ausreißer:	25%	2.326,56 € (oberer Bereich)		1.395,94 € (unterer Bereich)		→keine Ausreißer						
Indexierung mittels regionaler Marktüberblick, Eigentumswohnungen, Sprengnetter, 5 Jahre												
Berechnung: z.B. Index Bewertungsobjekt:Index Vergleichsobjekt, entspricht in etwa der Anpassung an den Wertermittlungsstichtag												
Die Vergleichswohnungen wurden weder vom Gutachterausschuss noch von der Sachverständigen besichtigt.												

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rd. **107.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.604,00 €
• nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen; rd. 62 m ² x 14 €/m ² x 3 Jahre = 2.604,00 €, rd.	-2.604,00 €
Summe	-2.604,00 €



4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren, da die Mieten und der Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbilden. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb gewichtet zur Ergebniskontrolle angewendet.

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Vergleichsobjekte wurden jedoch nicht besichtigt. Aus diesem Grund fließt der Vergleichswert gewichtet in die Wertfindung ein.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **104.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **104.000,00 €**
und der **Vergleichswert** mit rd. **107.000,00 €**
ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung, die jedoch nicht besichtigt wurden.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu



bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, geschätzter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[104.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 104.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 107.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,700 = \text{rd. } 105.000,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **168/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss und dem Abstellraum im Dachgeschoss - im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet -**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	2574	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		108

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rund

105.000 €

(in Worten: einhundertfünftausend Euro)

geschätzt.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes. Die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Immobilien, vor Baujahr ca. 1980, hat nachgelassen.

Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt und für den nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen.

Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig verändern wird, ist nicht abzusehen.

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

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt und unparteiisch, ohne eigenes Interesse am Ergebnis, erstellt zu haben.



Crailsheim, den 22. April 2025



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 64 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
Ehrenschlichter und -vermittler sowie
qualifizierter Sachverständiger (Nr. 1)



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

EW-RL: Ertragswertrichtlinie

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

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 Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.1.0" (Stand März 2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Luftbild
- Anlage 05: demografische Struktur
- Anlage 06: Das Vergleichs-, das Ertrags- und Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 07: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Wertermittlungsergebnisse
- Anlage 11: Haftungsvereinbarung
- Summe: 38 Seiten**

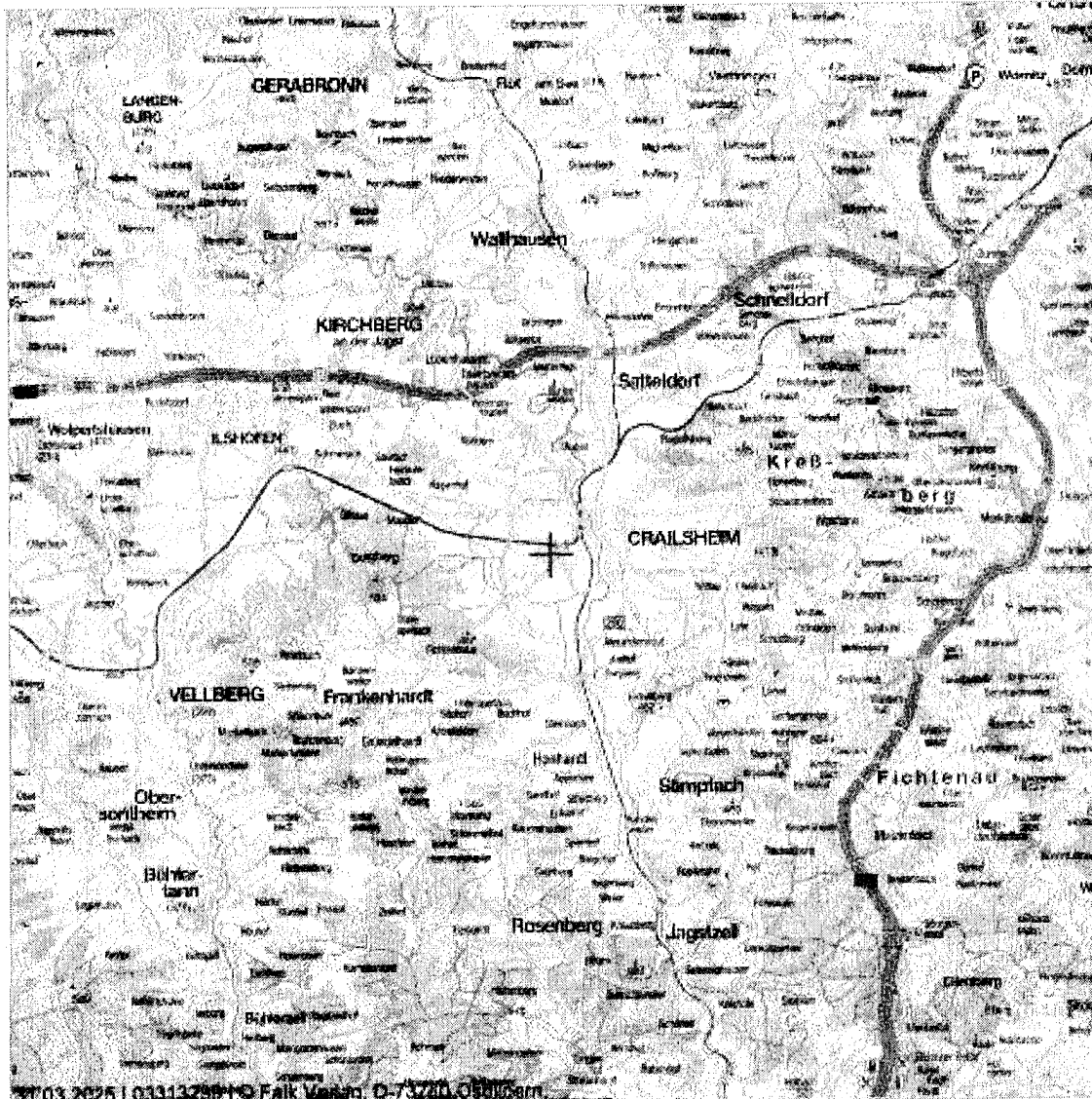


Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1



geoport



31.03.2025 | 01313238 | Falk Verlag, D-7320, Osdorf

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



20.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsnetzstruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 40 Druckauflagen. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsnetzstruktur. Die Karte wird im Maßstabbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Das Lizenzumfaßt die Veröffentlichung von 30-40 Druckauflagen, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Ausgabe dürfen zeitlich unbegrenzt als Kopiebild 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 Einblendung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portale der Anzeigenbranche zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilienkäufer unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



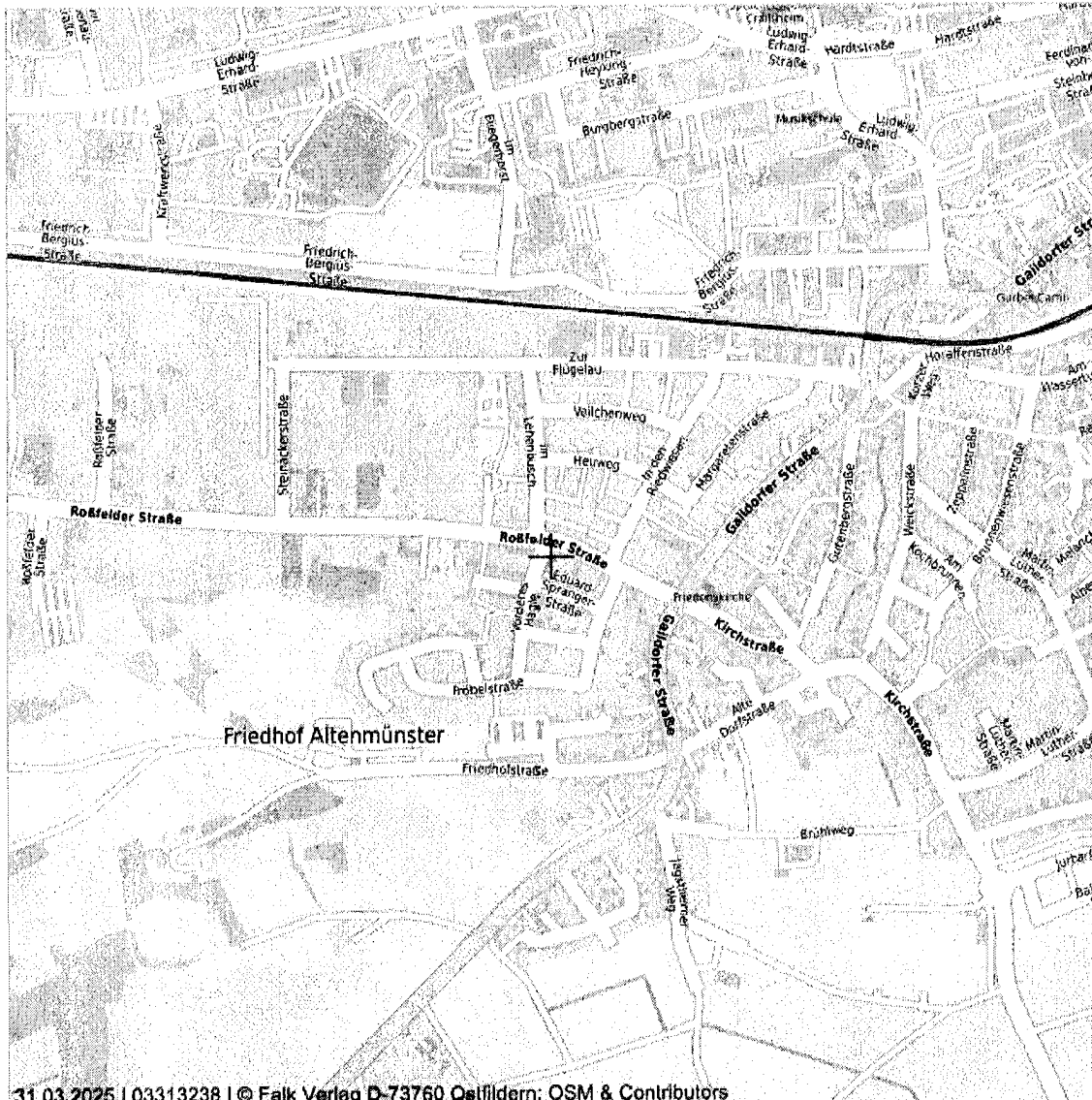
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 08313238 vom 31.03.2025 auf www.geoport.de als Service der m-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vergab- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by m-geo & geoport © 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1

geoport



31.03.2025 | 03313238 | © Falk Verlag D-73760 Oesfildern: OSM & Contributors

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



1.000 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 Maßstabsbereich 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03313238 vom 31.03.2025 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® 2025



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1

geoport



31.03.2025 | 03313238 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0 100 m

Auszug von Teilmappen 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: März 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03313238 vom 31.03.2025 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® 2025



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1

geoport



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

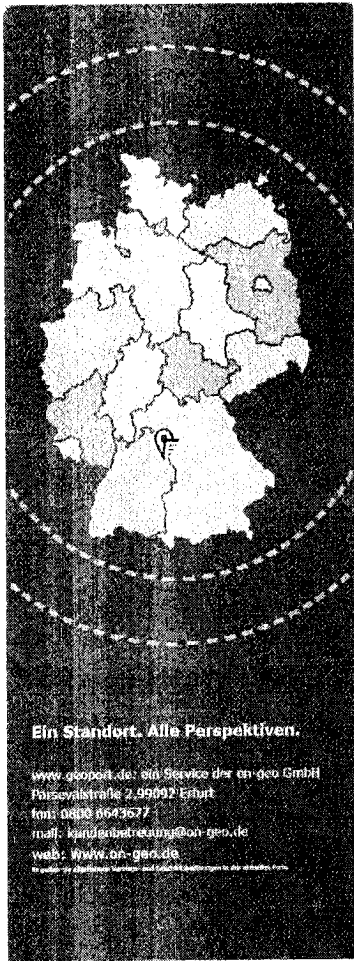
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend 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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03313238 vom 31.03.2025 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® 2025



REPORT MIKROMARKT
MAKROMARKT

Vorderes Hägle 1
74564 Crailsheim

INHALT
Makromarkt
Mikromarkt

Bestellung
03313238 vom 31.03.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der en-geo GmbH
Parasolstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0361 8643677
mail: kundensbetreuung@en-geo.de
web: www.en-geo.de
© 2025 by en-geo GmbH. Alle Rechte vorbehalten. In der Abbildung ist...

Report Makromarkt

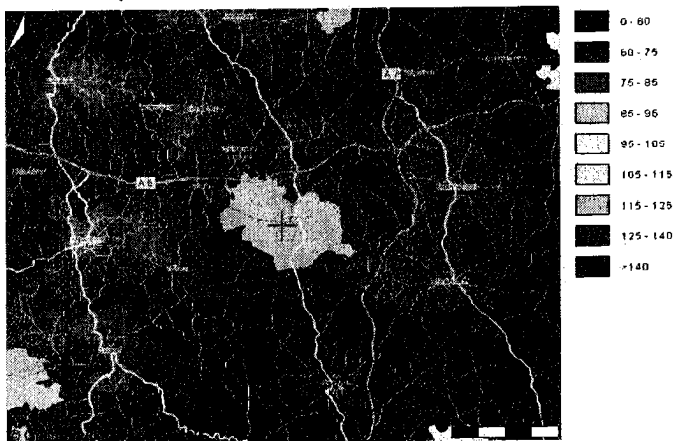
74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1



IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

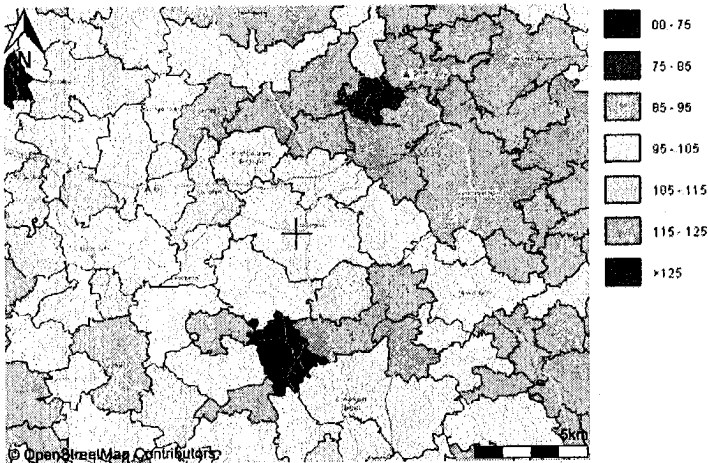
Gemeinde	Crailsheim, Stadt
Gemeindekennziffer	06127014
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	34.852
Haushalte	15.536
Fläche (km²)	107,62

Risiko für Zahlungsausfälle¹

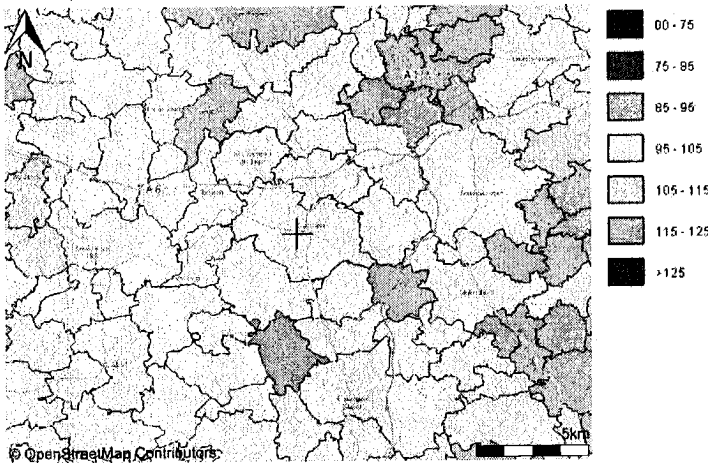




Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



WIRTSCHAFTS- UND SOZIALSTATISTIK

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	87	86
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	98
Absolute private Kaufkraft (in Mio. EUR)	924	55
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.527	25.679

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	97
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EUR)	231	13
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.650	6.466

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	118	119
---	-----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	141	142
---	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz (in Mio. EUR)	272	16
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	7.814	7.670
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	140	138

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	18.543	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	1.229	6,63
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	17.314	93,37



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ-EBENE)

Mikromarktname	Crailsheim, Zentrum
Gebietsinhalt	Postleitzahl Acht - Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74564045
Fläche (km²)	2,39
Bevölkerungszahl	2.159
Haushalte	934
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)	905

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Crailsheim, Stadt
Gemeindekennziffer	08127014
Gemeindetyp	Verstärkte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	20.000 bis unter 50.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	34.662
Haushalte	15.536
Fläche (km²)	107,62
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)	324

SOZIALRAUMBEZEICHNUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu	Hedonisten
Vorherrschende Lebensphase	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Gewerblich geprägte Gebiete
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Alte Häuser auf dem Land - Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBEZEICHNUNG MIKROMARKT

Hedonistisches Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht) - Die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht: Leben im Hier und Jetzt, Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft.

Gebiete mit starker gewerblicher (häufig auch industrieller) Nutzung und Prägung der Bebauungsstrukturen. Zum Teil in Kombination mit Einkaufsparks und weiteren Dienstleistungen.

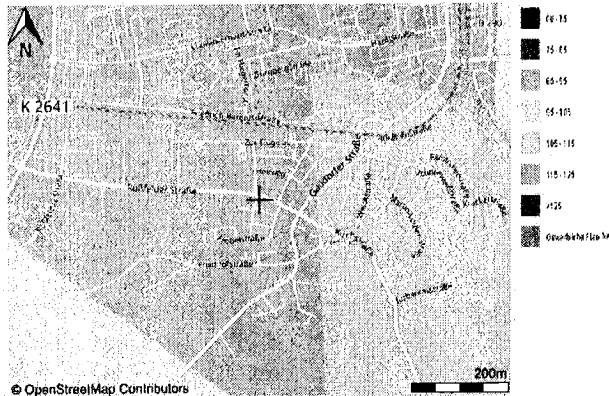
Einfache Berufe auf dem Land - Größere Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem 19. Jahrhundert; überdurchschnittlicher Anteil an Familien mit Kindern; stark geprägt von handwerklichen und landwirtschaftlichen Berufen.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Beize für: Zeilungseinheit?



Index Private Kaufkraft





6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 06

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines



Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen



für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

6.1.3 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B.



Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

6.1.5 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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



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

6.1.6 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



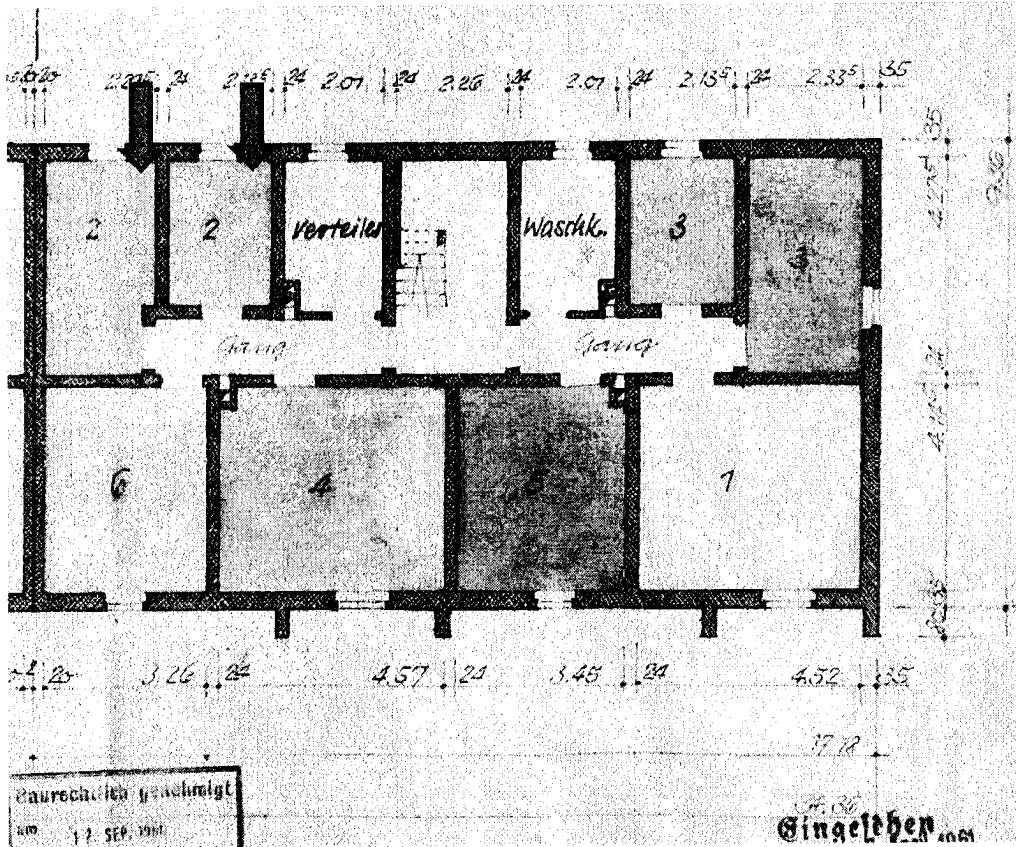
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

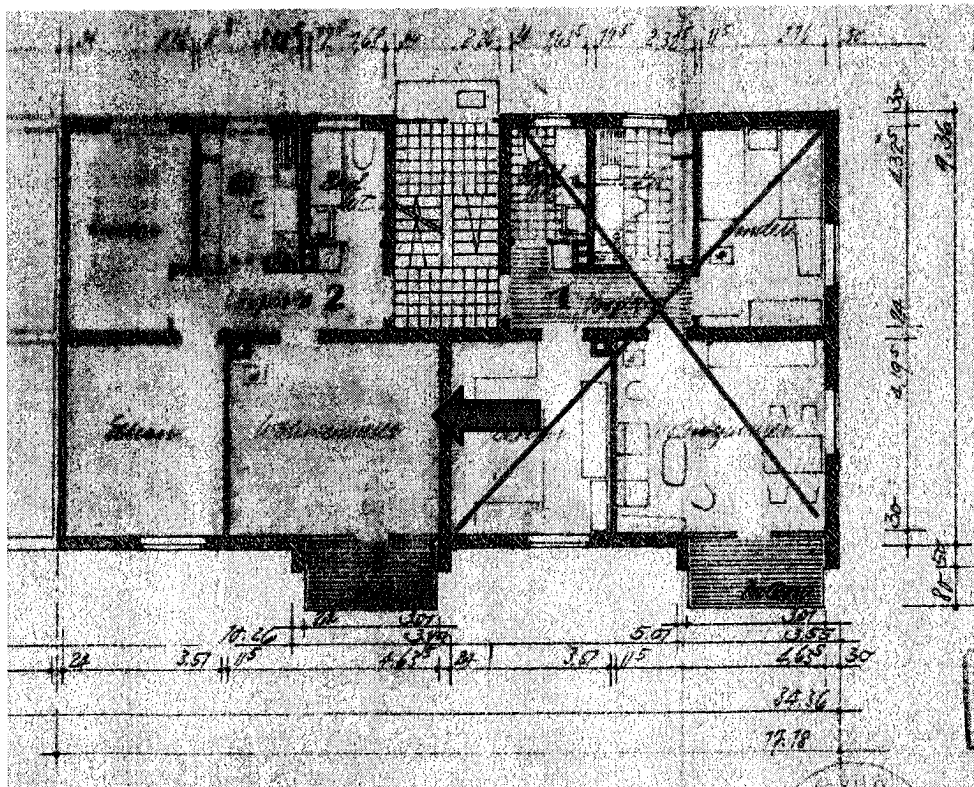


Grundrisse, Ansichten, Schnitte

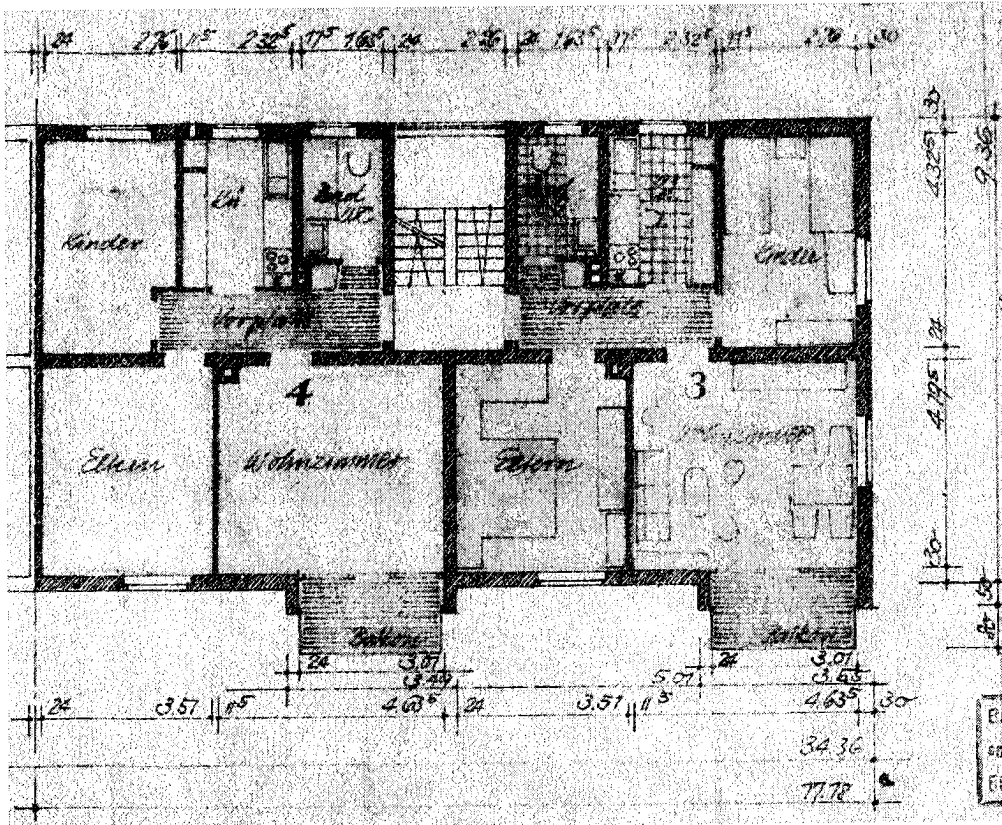
Anlage 07



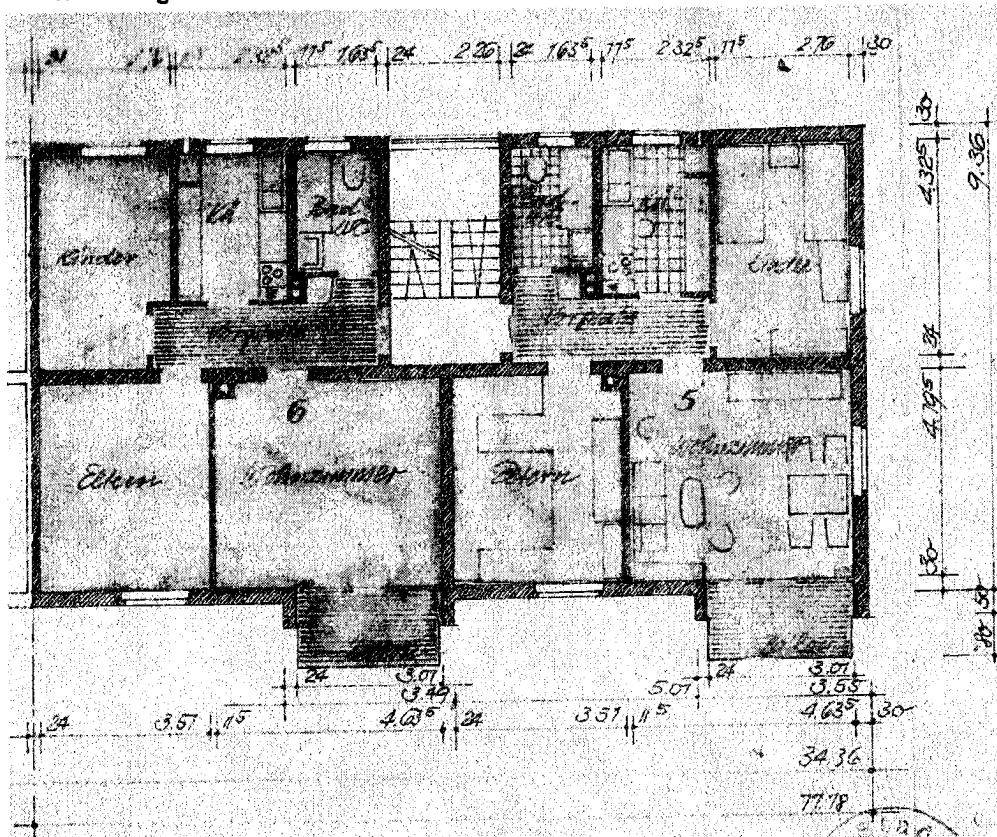
Untergeschoss, Bewertungsobjekt Nr. 2, zwei Kellerräume



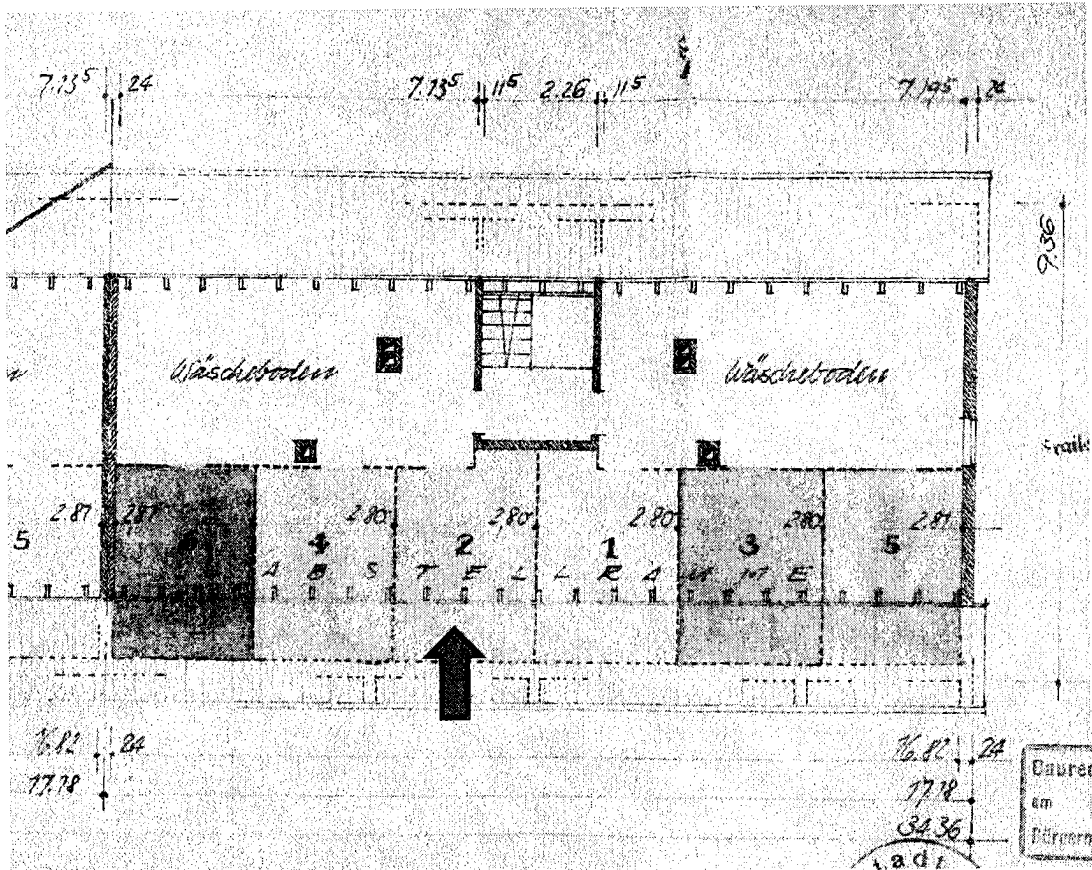
Erdgeschoss, Bewertungsobjekt Nr. 2, Wohnung, Pfeil



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss, Abstellfläche, Bewertungsobjekt Nr. 2
-nicht besichtigt-

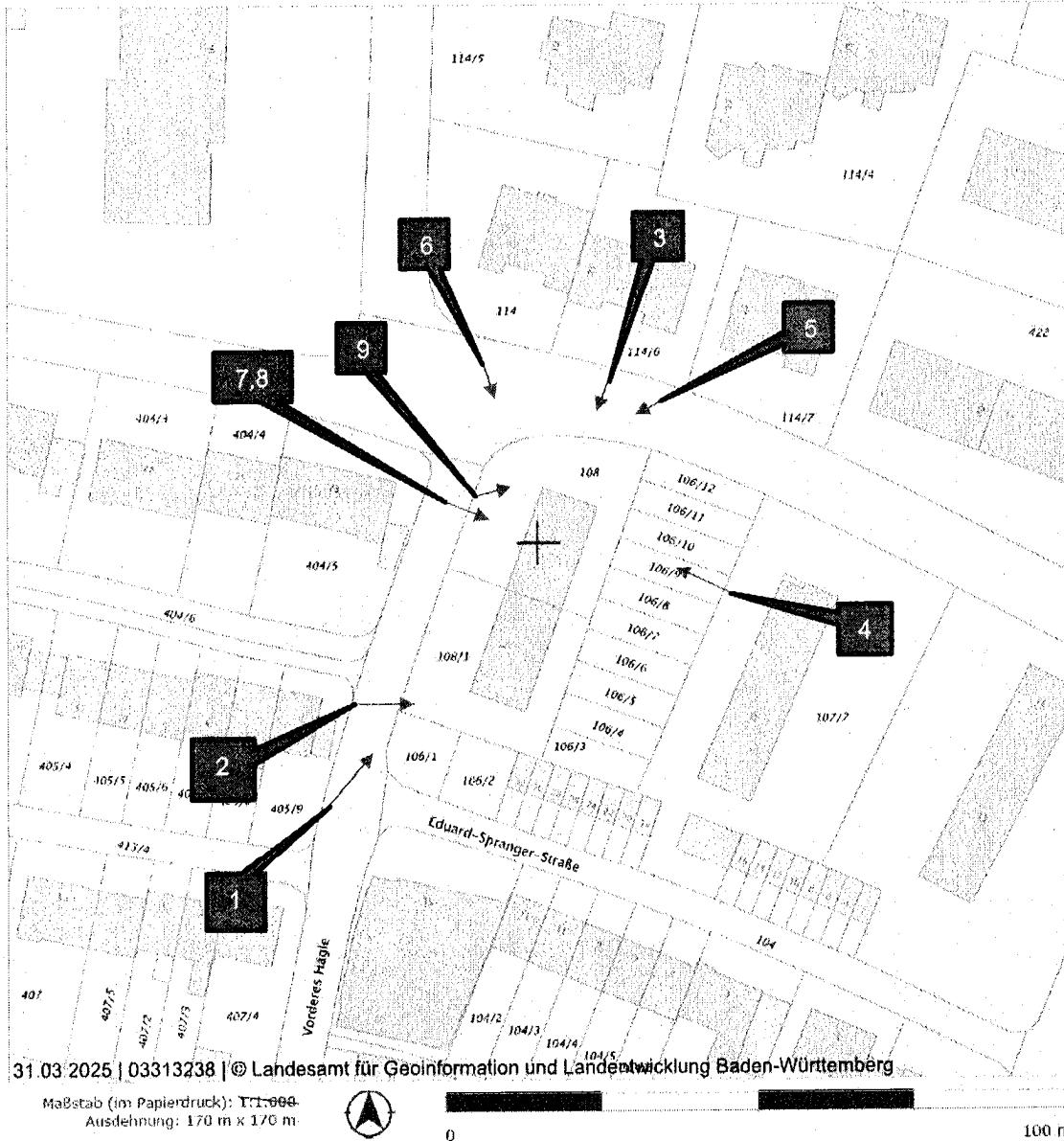
Fotoübersichtsplan mit Aufnahme-richtung und Standort

Anlage 08.01

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Vorderes Hägle 1



31.03.2025 | 03313238 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Auszug von Teilkarten 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 Flurstücknummern.

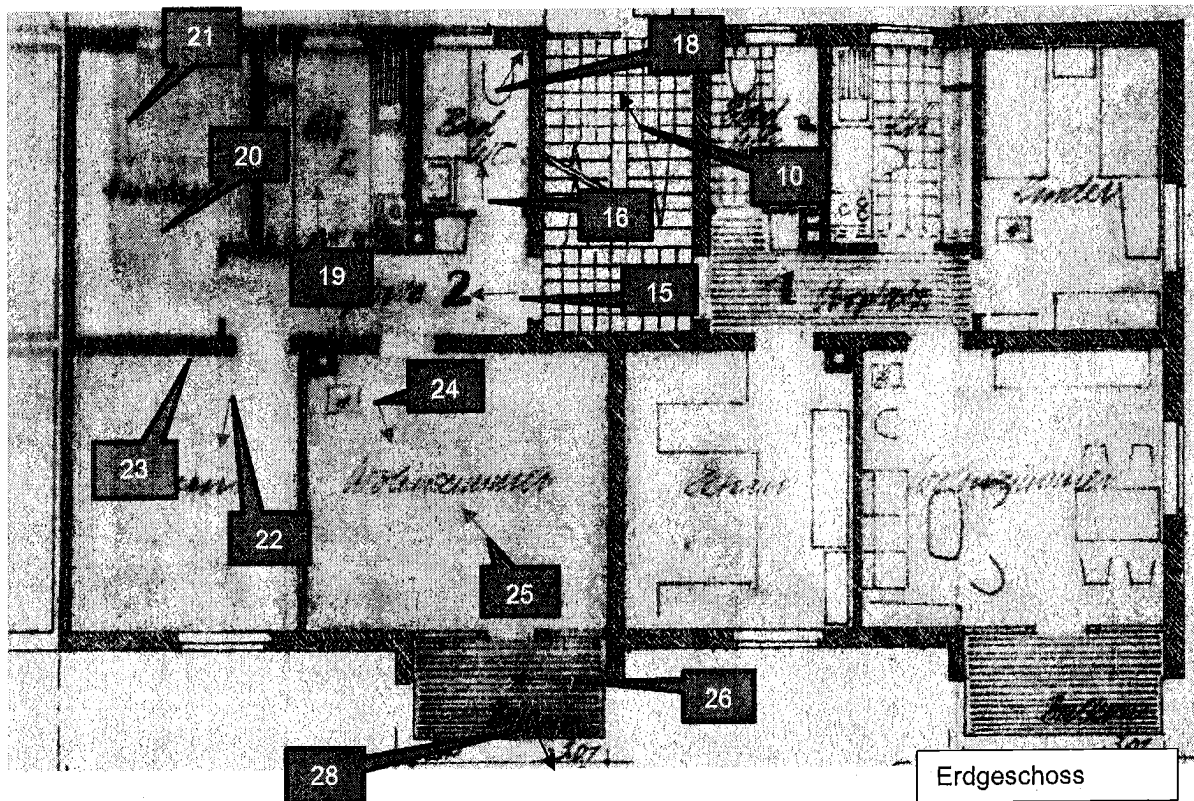
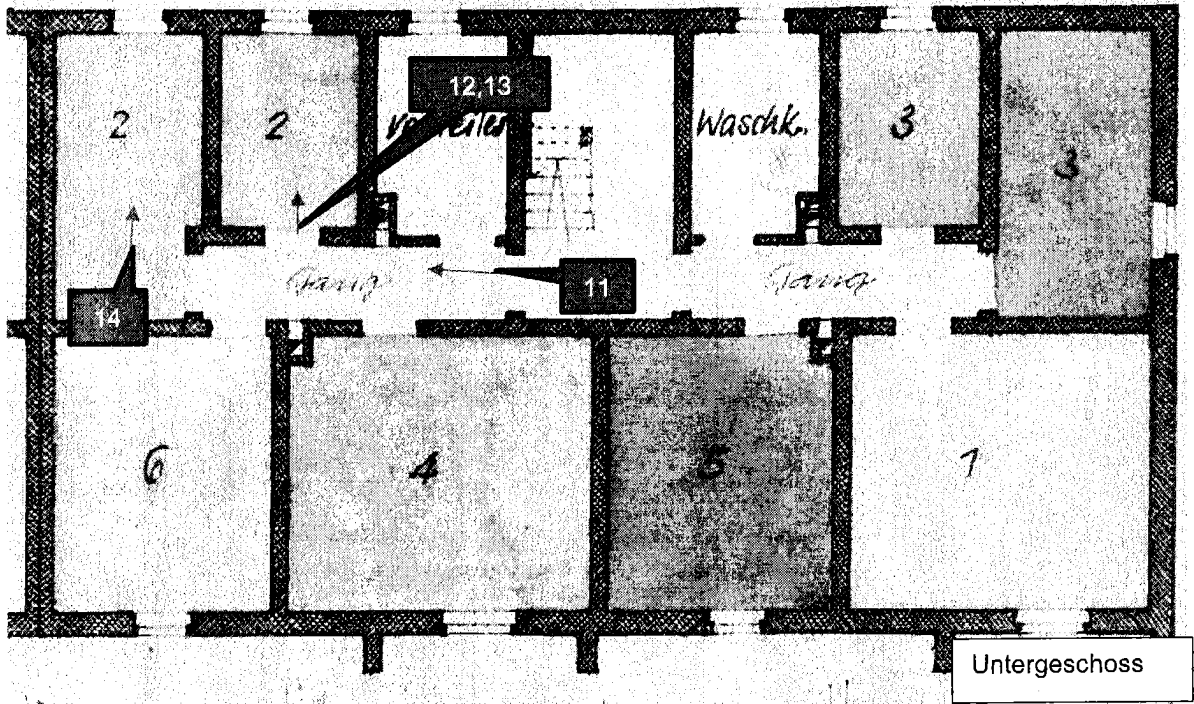
Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03313238 vom 31.03.2025 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 © 2025

Fotoübersichtsplan mit Aufnahme-richtung und Standort

Anlage 08.02



Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 14

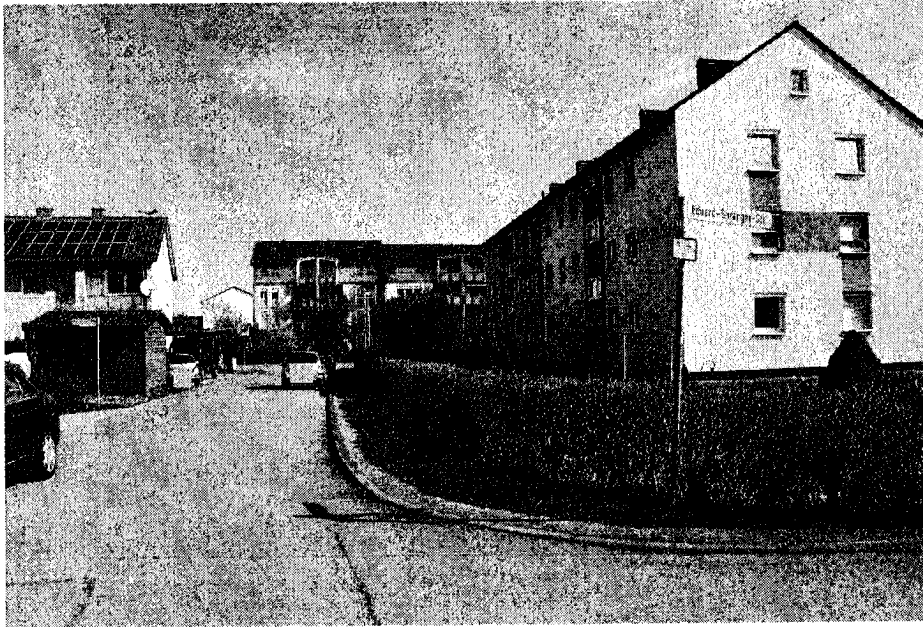


Bild 1: Südwestansicht mit Umgebungsbebauung

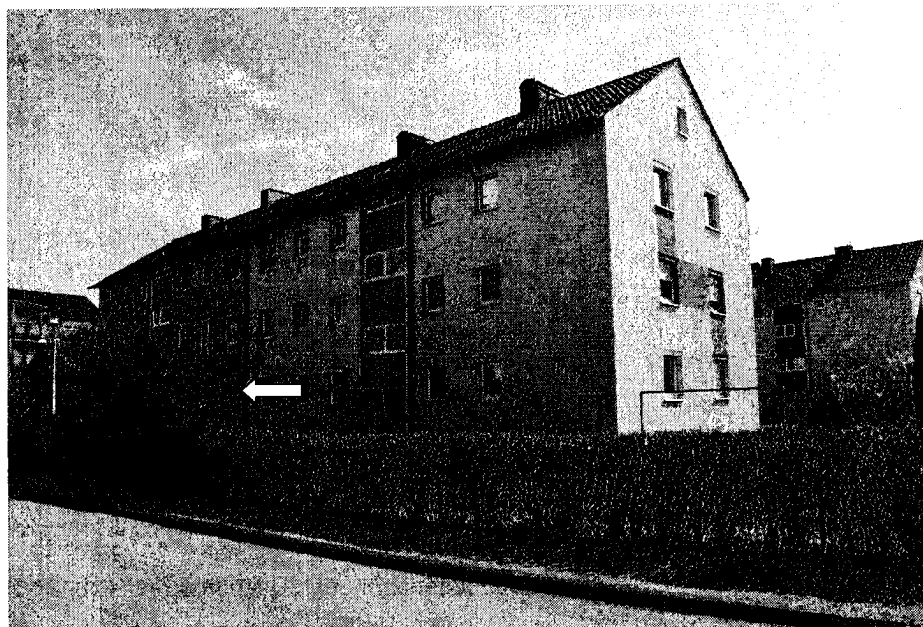


Bild 2: Westansicht



Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 14

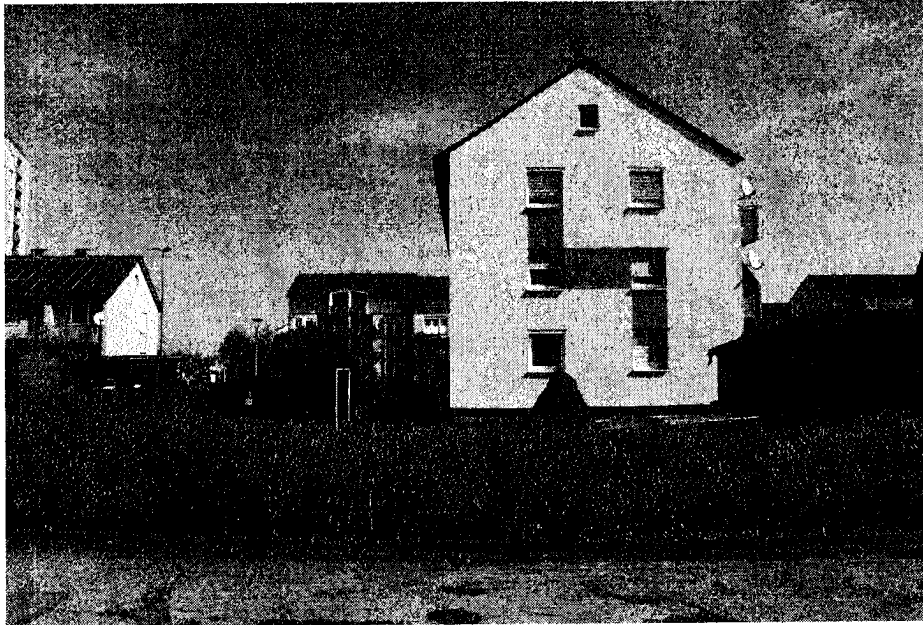


Bild 3: Nordansicht Straßenansicht (Roßfelder Straße)



Bild 4: Ostansicht, Bewertungsobjekt Erdgeschoss, linker Balkon (Pfeil)



Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 14

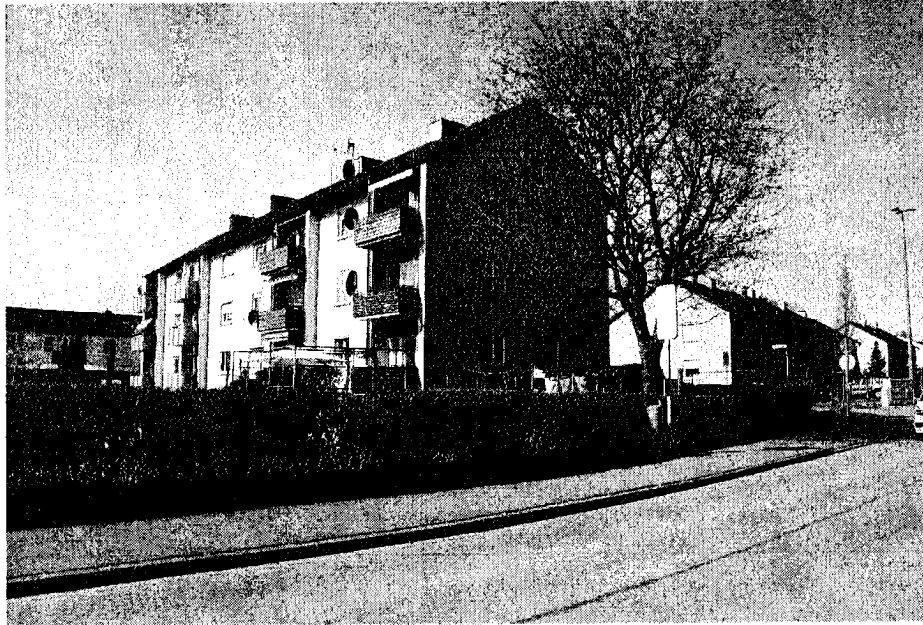


Bild 5: Nordostansicht

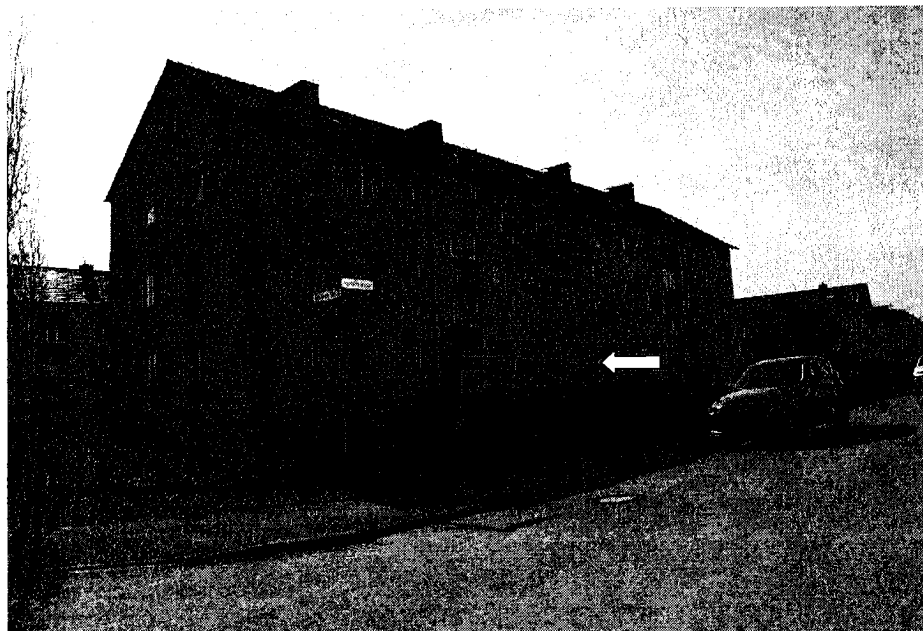


Bild 6: Nordwestansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 14

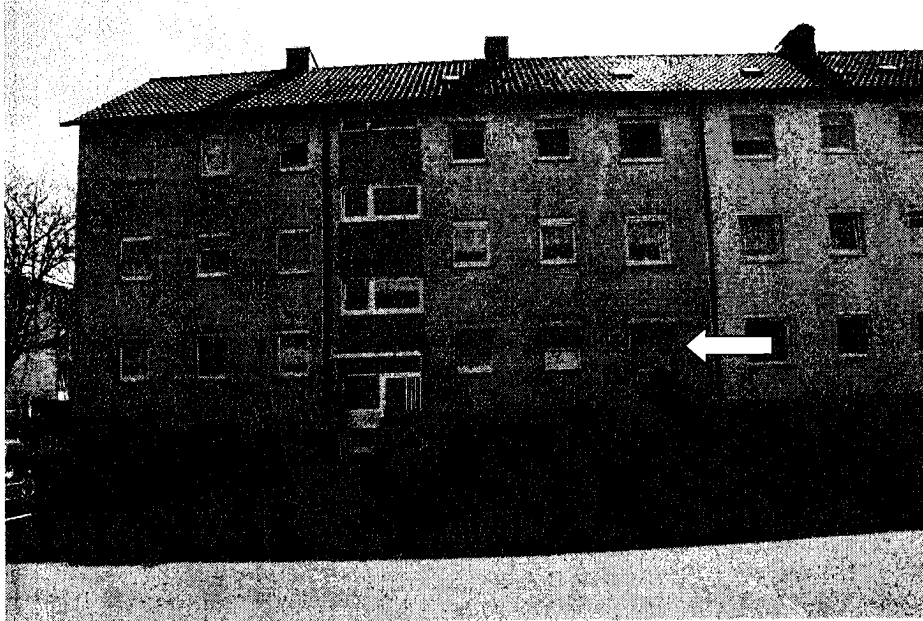


Bild 7: Straßenansicht Vorderes Hägle



Bild 8: Hauseingang Vorderes Hägle 1

Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 14

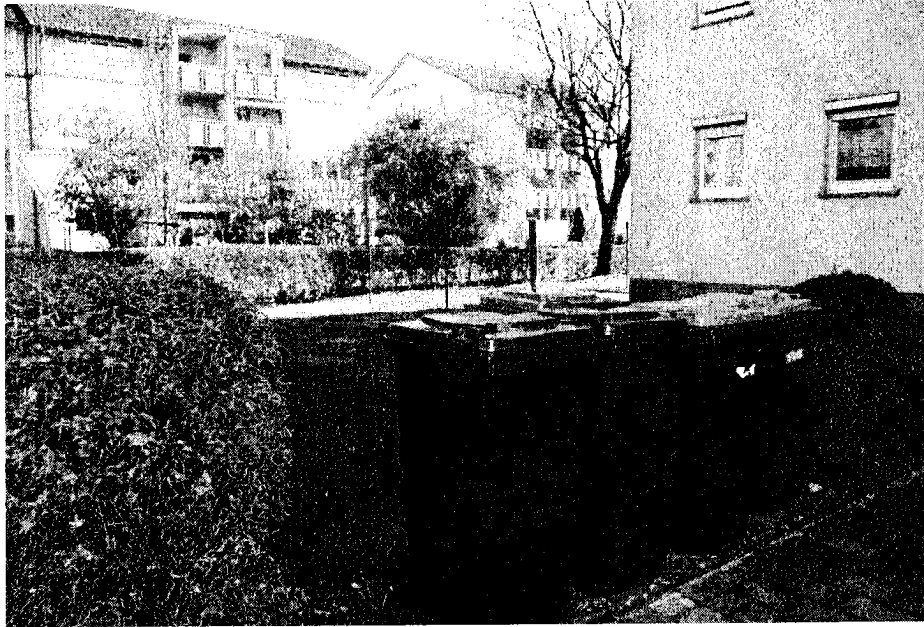


Bild 9: Mülleimerplatz



Bild 10: Erdgeschoss Haustür, Eingang Vorderes Hägle 1

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 14



Bild 11: Untergeschoss



Bild 12: Untergeschoss, 1. Kellerraum, Keller SE 2, Gas-Heizkessel ausschließlich für das Bewertungsobjekt, Wohnung SE 2



Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 14

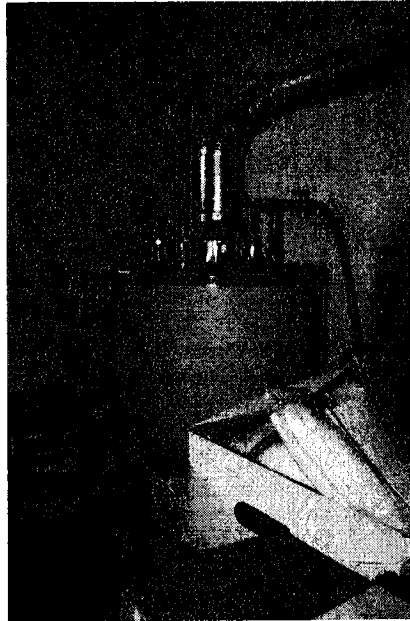


Bild 13: Untergeschoss, Boiler ausschließlich (nur) für das Bewertungsobjekt, Wohnung SE 2



Bild 14: Untergeschoss, 2. Kellerraum, für Wohnung Bewertungsobjekt SE 2



Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 14



Bild 15: Erdgeschoss Flur

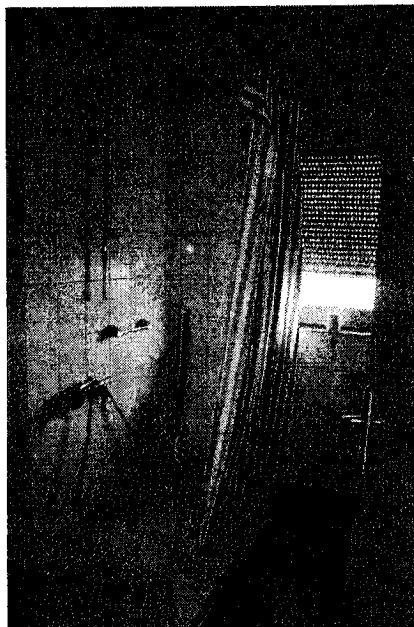


Bild 16: Erdgeschoss Duschbad

Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 14

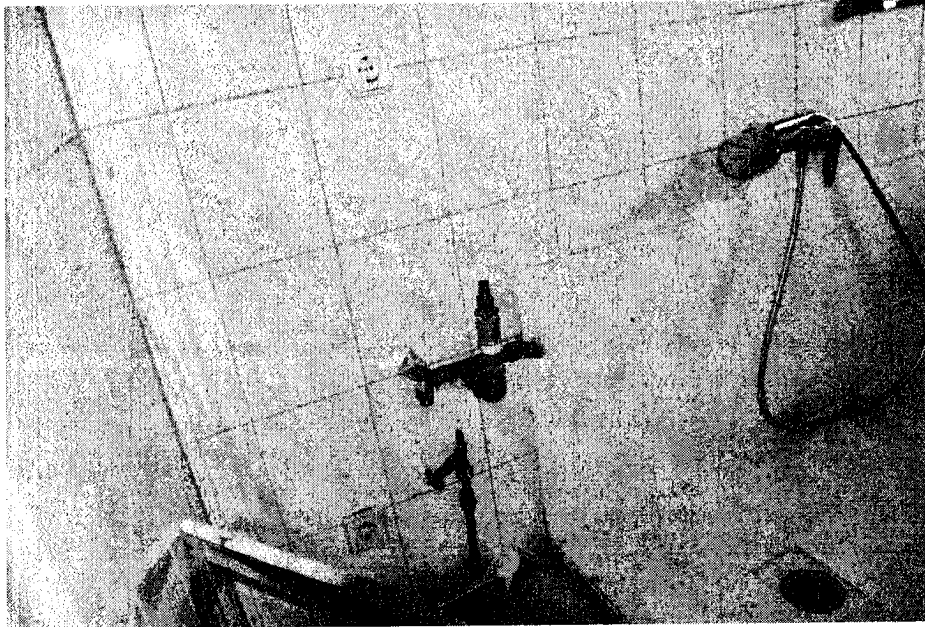


Bild 17: Erdgeschoss Duschbad, mit Waschmaschinenanschluss, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt

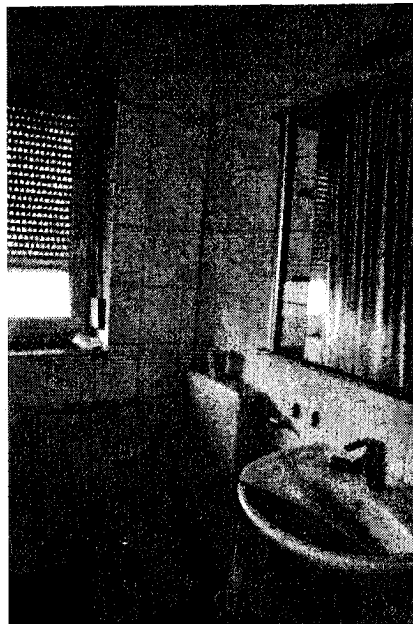


Bild 18: Erdgeschoss Duschbad mit WC und Handwaschbecken

Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 14

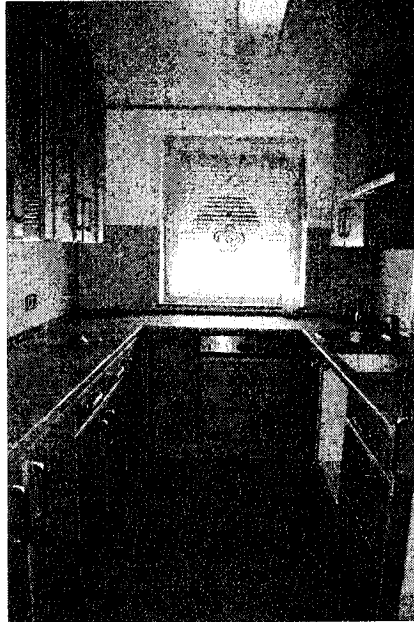


Bild 19: Erdgeschoss Küche, Einbauküche wird nicht mitbewertet

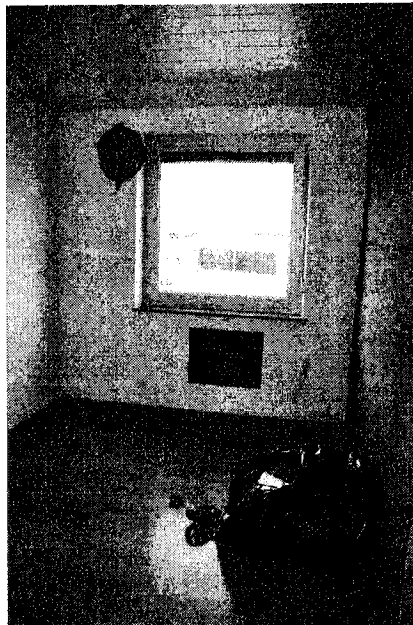


Bild 20: Erdgeschoss Kinderzimmer (West)



Anlage 09: Fotos

Seite 11 von 14

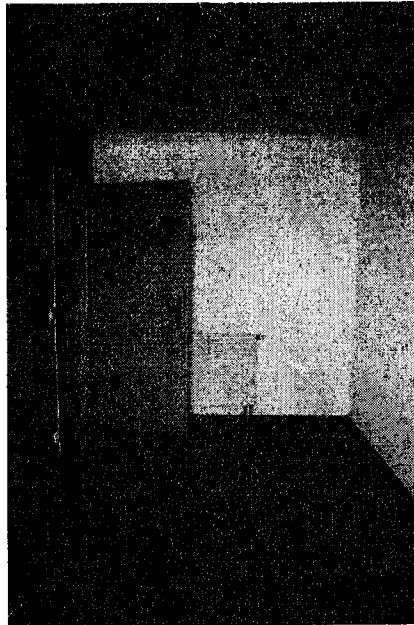


Bild 21: Erdgeschoss, Kinderzimmer, der Heizkörper befindet sich nicht unter dem Fenster, sondern an der gegenüberliegenden Wand

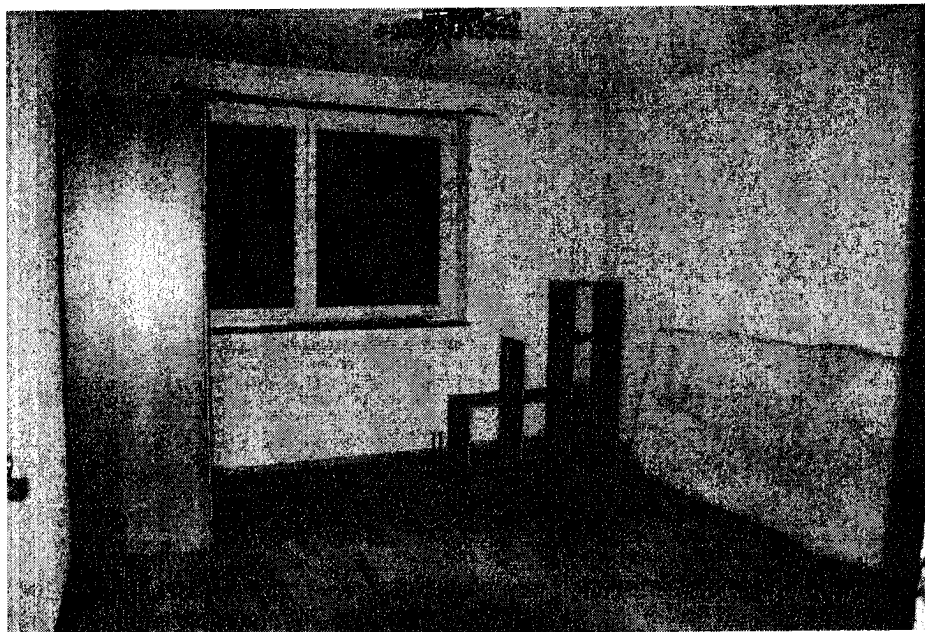


Bild 22: Erdgeschoss Eltern-Schlafzimmer, defekter Rollladengurt

Anlage 09: Fotos

Seite 12 von 14

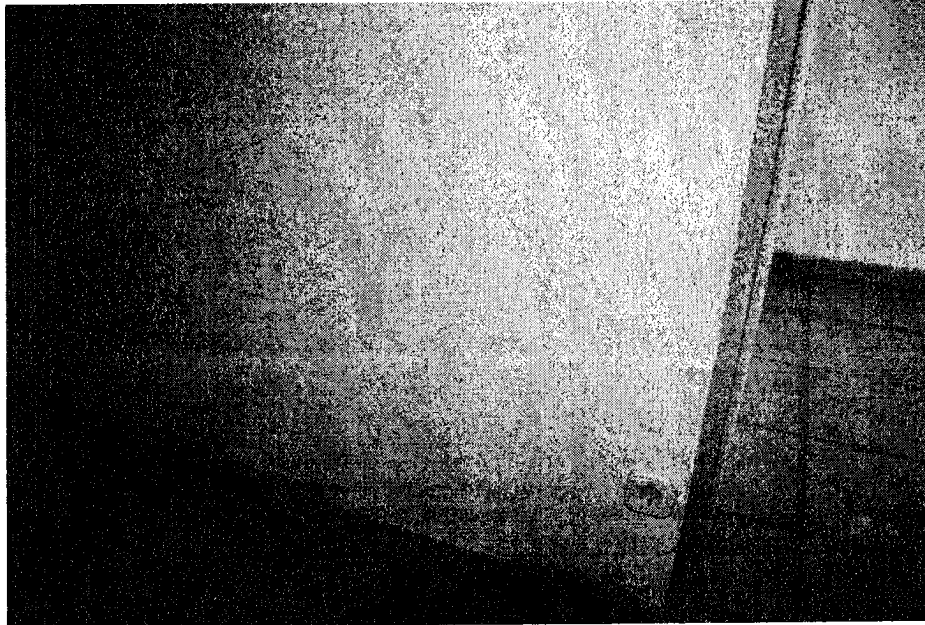


Bild 23: Erdgeschoss Eltern-Schlafzimmer, fehlende Sockelleisten



Bild 24: Erdgeschoss Wohnzimmer, Balkon zum Osten



Anlage 09: Fotos

Seite 13 von 14

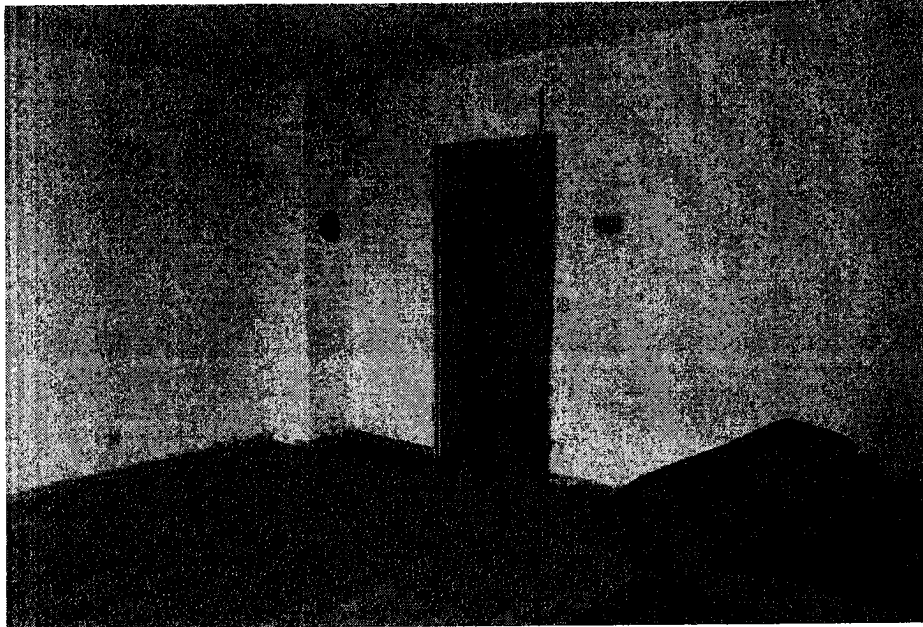


Bild 25: Erdgeschoss Wohnzimmer, mit ehemaligem Kaminanschluss



Bild 26: Erdgeschoss Balkon Ost

Anlage 09: Fotos

Seite 14 von 14

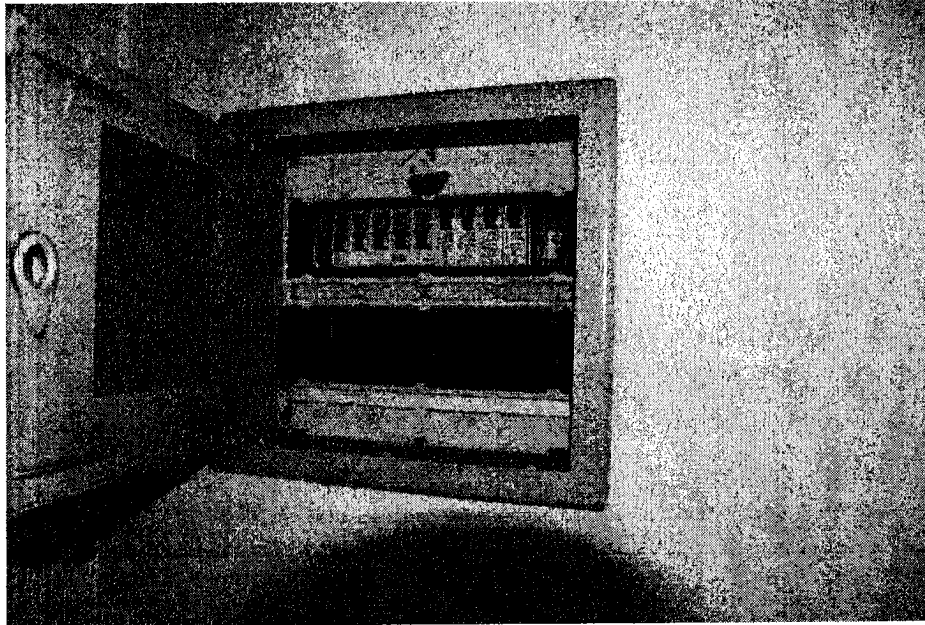


Bild 27: Erdgeschoss, Stromverteilerkasten, nicht auf dem aktuellen Stand der Technik



Bild 28: Erdgeschoss Aussicht vom Balkon in Richtung der Gartenanlagen, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind (gemäß Beschluss)

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Anlage 10

Für das Wohnungseigentum in einem **Mehrfamilien-** in **Crailsheim, Vorderes Hägle 1**
haus

Flur

Flurstücknummer **108**Wertermittlungsstichtag: **15.04.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	198,40	625,00	20.800,00
Summe:				625,00	20.800,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus		96,00	62,00	1961	66	20

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	6.120,00	1.468,80 € (24,00 %)	0,53	1,70

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	336,00 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-42,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.693,55 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,16
Verkehrswert/Reinertrag:	22,57

Ergebnisse	
Ertragswert:	104.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	104.000,00 €
Vergleichswert:	107.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	105.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	15.04.2025

Bemerkungen

**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 angemessen 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