



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: 18.02.2025
GA.: 20251411
Az.: 4 1 K 13/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2296 eingetragenen **50/100 Miteigen-
tumsanteils an dem** mit einem Zweifamilienhaus bebauten **Grundstück in 74592 Kirchberg an
der Jagst, Lindenstraße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwe-
cken dienenden Räumen „Praxis“ im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Unterge-
schoss und einem weiteren Raum im 1. Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an
einem Sitzplatz im EG (soweit unter dem Balkon des OG gelegen) sowie der im Lageplan
bezeichneten Grundstücksfläche (Nordost) -im Aufteilungsplan/Lageplan jeweils mit Nr. 1 be-
zeichnet-**



Der Verkehrswert des fiktiven Wohnungseigentums
wurde zum Stichtag 13.12.2024 ermittelt mit rund
114.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung, für meine Unterlagen, erstellt.

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 / bewertungsrelevante Vorinformationen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude.....	17
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	17
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	17
3.5	Sondereigentum an der Praxis im Erdgeschoss.....	17
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
3.5.2.2	Praxis/Wohnung [1].....	19
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten	22



4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	22
4.4	Bodenwertermittlung.....	23
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
4.5	Ertragswertermittlung.....	25
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.6	Sachwertermittlung.....	29
4.6.1	Sachwertberechnung.....	29
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	30
4.7	vorläufiger Verkehrswert.....	34
4.8	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	37
6	Verzeichnis der Anlagen.....	38
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
6.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	48
6.1.3	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
6.1.4	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
Haftungsausschluss	66

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Teileigentum in einem Zweifamilienhaus, eingetragen in einem **Wohnungsgrundbuch** mit nachstehendem Wortlaut:
50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 881/9, Lindenstraße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen "Praxis" im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im Obergeschoss.

Hierin besteht -meines Erachtens- eine Unrichtigkeit, da die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume "Praxis" im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im Obergeschoss, in einem Wohnungsgrundbuch angelegt wurden; hier hätte man bei der Eröffnung der Grundbuchblätter ein Teileigentumsgrundbuch anlegen müssen. Diese Bewertung erfolgt demnach für das gebildete Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus.

Dem oben beschriebenen Sondereigentum -im Aufteilungsplan mit der Ziffer 1 bezeichnet- ist ein Sondernutzungsrecht an einem Sitzplatz im Erdgeschoss (unter dem Balkon des Obergeschosses gelegen) zugeteilt worden und eine Grundstücksfläche, Richtung Lindenstraße, zum Nordosten, mit rund 70 m² an. Hier gibt es eine weitere Unwägbarkeit, dass der andere Miteigentümer [2], weil dem Sondereigentümer Nr. [1], das ausschließliche Recht der Benützung der Grundstücksfläche (Nordost) eingeräumt wurde, faktisch nicht ins Gebäude gelangt.

Objektadresse:

Lindenstraße 2
74592 Kirchberg an der Jagst

Grundbuchangaben:

(Wohnungs-)Grundbuch von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2296, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Kirchberg an der Jagst, Flurstück 881/9, zu bewertende Fläche 907 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim
Auftrag vom 09.10.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Aktenzeichen des Amtsgerichts: 4 1 K 13/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag,
Tag der Ortsbesichtigung:

13.12.2024 und 14.02.2025

Umfang der Besichtigung etc.:

Die Besichtigung erfolgte bei einer Außenbesichtigung am

13.12.2024 und einer Innenbesichtigung am 14.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin:	Der Nutzer des Bewertungsobjektes [1] und dessen Lebenspartnerin und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung (TE)• Aufteilungsplan (ATP)• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Aufmaß, Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung• Auskunft zu Altlasten• Auskunft zu eingetragenen Baulasten• Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses (www.boris-bw)
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags / bewertungsrelevante Vorinformationen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um („formell nicht gebildetes“) Teileigentum, welches als „Praxis“ genutzt wird. Die Räume befinden sich in einem Zweifamilienhaus, eingetragen in einem **Wohnungsgrundbuch** mit nachstehendem Wortlaut:

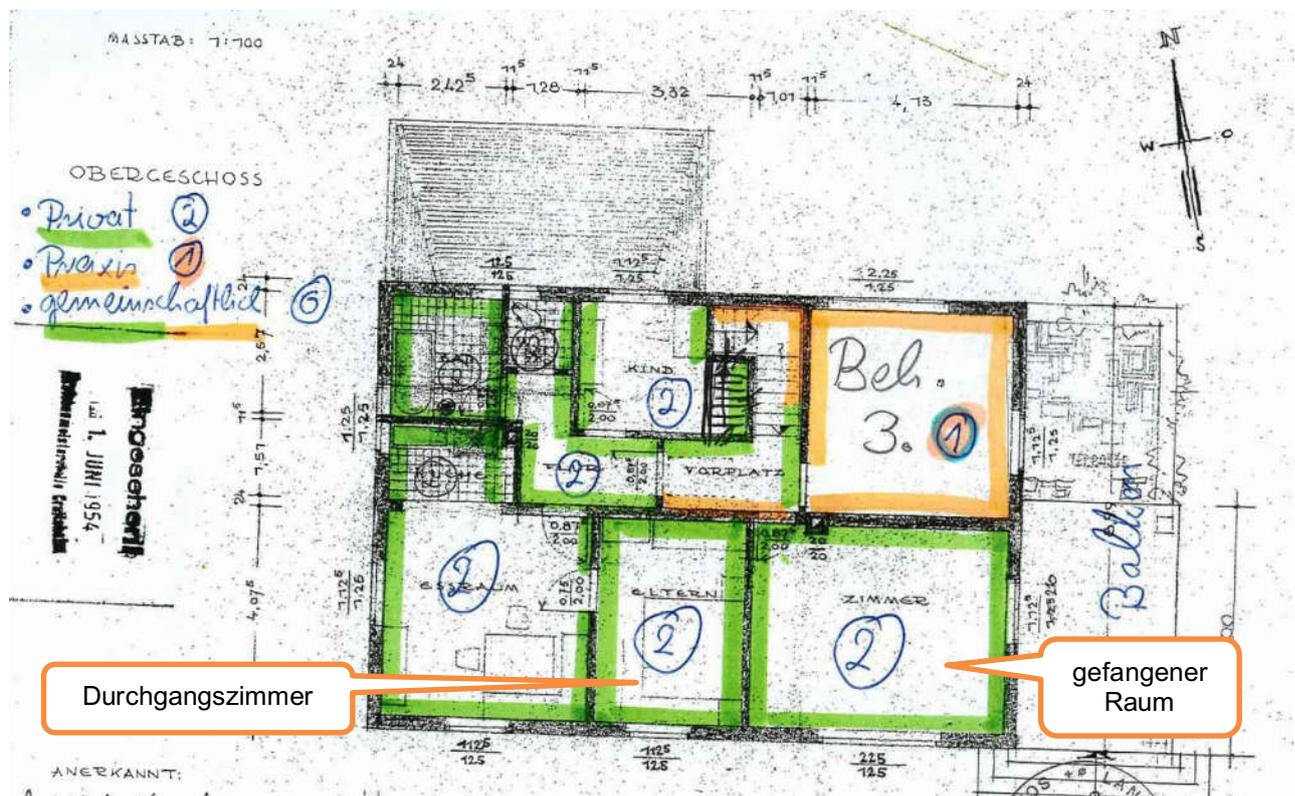
50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 881/9, Lindenstraße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen „Praxis“ im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im Obergeschoss.

Hierin besteht -meines Erachtens- eine Unrichtigkeit, da die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, nämlich "Praxis" im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im Obergeschoss, in einem Wohnungsgrundbuch angelegt wurden; hier hätte man bei der Eröffnung der Grundbuchblätter – nach meinem Ermessen- ein Teileigentumsgrundbuch anlegen müssen. Ich kann jedoch keine Aussagen rechtlicher Art tätigen, weise jedoch ausdrücklich auf diese Besonderheit (der ggf. nicht bestehenden Rechtssicherheit in Verbindung mit dem formell nicht gebildetem Teileigentum) hin. Diese Bewertung erfolgt für das rechtlich gebildete fiktive Wohnungseigentum. Diesbezüglich kann demnach in diesem Gutachten keine rechtssichere und abschließende Aussage getätigt werden.

Dem oben beschriebenen Sondereigentum -im Aufteilungsplan mit der Ziffer 1 bezeichnet- ist ein Sondernutzungsrecht an einem Sitzplatz im Erdgeschoss (unter dem Balkon des Obergeschosses gelegen) zugeteilt worden sowie eine Grundstücksfläche, Richtung Lindenstraße, zum Nordosten. Hier gibt es eine Unwägbarkeit, dass der andere Miteigentümer [2], weil dem Sondereigentümer Nr. 1, das ausschließliche Recht der Benützung der Grundstücksfläche (Nordost) in der Teilungserklärung eingeräumt wurde, (bei strenger Ausübung des Sondernutzungsrechts) faktisch nicht mehr ins Gebäude gelangt. Da zum Wertermittlungstichtag das Zweifamilienhaus von einem Bewohner genutzt wird, ist dieser Sachverhalt aktuell unwesentlich. Sollte sich jedoch bei einer Versteigerung ein fremder Dritter das Sondereigentum aneignen, könnte sich diese Besonderheit als Problem darstellen. Ich werde keine Aussagen rechtlicher Art tätigen, weise jedoch ausdrücklich auf diese Besonderheit (der ggf. nicht bestehenden Rechtssicherheit) hin. Diesbezüglich kann demnach in diesem Gutachten keine rechtssichere und abschließende Aussage getätigt werden.

Zudem ist der Wohnbereich zwar laut Teilungserklärung in sich abgeschlossen, da die Räume dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 zugeteilt wurden. Jedoch ist der weitere Behandlungsraum (Nordost), im 1. Obergeschoss, über den gemeinschaftlichen Vorplatz erreichbar, welches vor dem Wohnungseigentum -im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet- liegt. Es handelt sich um ein außenliegendes Zimmer, welches über das Treppenhaus erreichbar ist.

Grundriss, 1. Obergeschoss, laut verkleinertem Aufteilungsplan:



Der Grundriss wurde dahingehend geändert, dass das Zimmer Südost ein gefangener Raum ist, der lediglich über den in der Mitte liegenden Bereich, erreichbar ist.

Es ist für mich schwer vorstellbar, dass ein normal denkender und wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (Dritter) akzeptieren würde, dass die Besucher oder die Bewohner der – im Aufteilungsplan mit der Nr. 1-bezeichneten Räume, denselben Flur („Vorplatz“) im 1. Obergeschoss mit dem weiteren Miteigentümer des Sondereigentums [2] gemeinschaftlich nutzen.

Hier müsste- nach meinem Ermessen- eindeutig kenntlich gemacht werden, dass dieser Bereich "Vorplatz" G, gemeinschaftlich nutzbare Fläche ist und an welcher Stelle genau der Flur der Einheit [2] beginnt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass in diesem Gutachten unterstellt wird, der Vorplatz unterläge der gemeinschaftlichen Nutzung. Eine Rechtssicherheit kann daraus nicht abgeleitet werden; die Unterstellung ist aus bewertungstechnischen Gründen erforderlich.

Für die nachfolgenden Besonderheiten, nämlich

- Bezeichnung der gemeinschaftlichen Flächen im Gebäude mit „G“ in grüner Farbe
- farbliche Unterscheidung der Wohnungseigentume für [1] und [2]
- Bezeichnung der Sondernutzungsrechte im LAGEPLAN mit gemeinschaftlicher Zuwegung zum Hauseingang des Gebäudes

wäre eine Änderung des Aufteilungsplans inklusive Teilungserklärung erforderlich. Da sich im Zweifamilienhaus zwei separat veräußerbare und handelbare Wohnungseigentume befinden, benötigt man die Zustimmung beider Eigentümer, zu diesen Änderungen/Klarstellungen.

Die Kosten beziehungsweise Risiken für

- Unsicherheiten hinsichtlich gegebenenfalls nicht bestehenden Rechtssicherheiten
- Hinzuziehen eines Rechtsbeistands
- Risiko der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten
- Zeichnung durch Architekten
- Gestaltung des Aufteilungsplans
- Änderung der Teilungserklärung
- Notar- und Grundbuchkosten

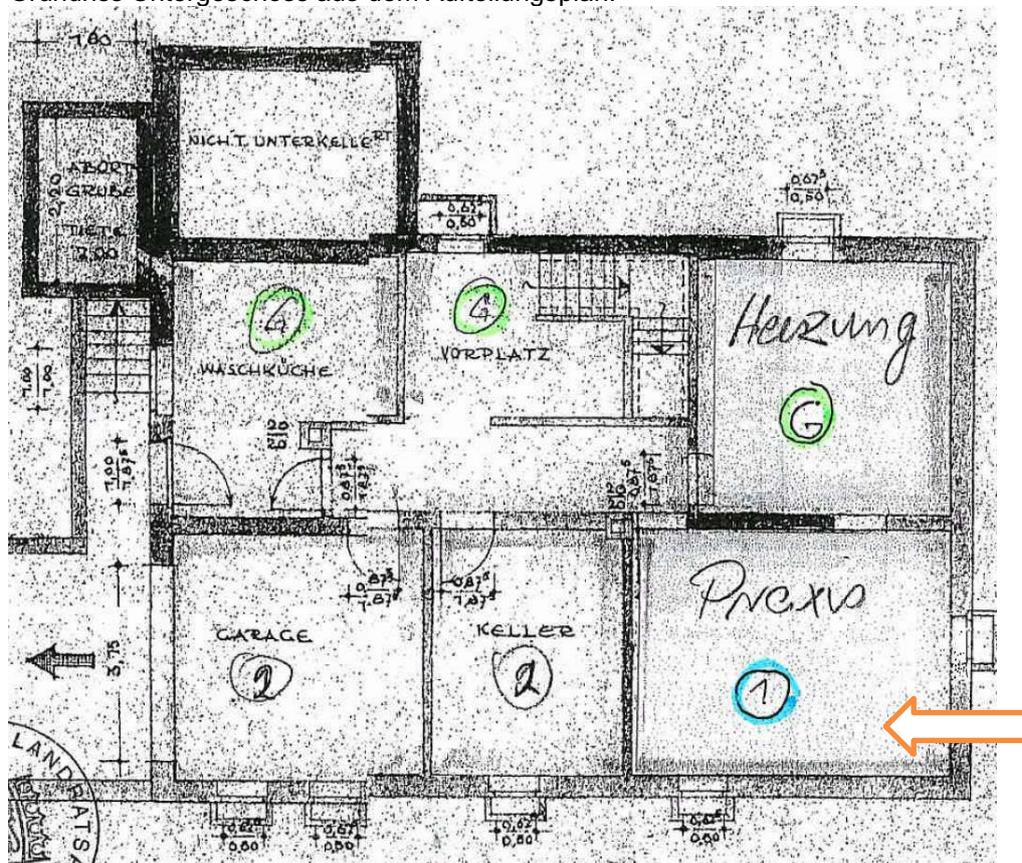
werden mit einem Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert berücksichtigt.

Nach meinem Ermessen handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum

- **Praxis mit einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum 1. Obergeschoss (Bewertungsobjekt) [1]** und dem weiteren Wohnungseigentum [2]
- Wohnbereich im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss

um eine wirtschaftliche Einheit, die im Jahr 2011 in Wohnungseigentum -vermutlich aus steuerlichen Gründen- aufgeteilt wurde.

Grundriss Untergeschoss aus dem Aufteilungsplan:



Dies zeigt sich insbesondere in der erläuterungsbedürftigen Grundrissaufteilung, der nicht vorhandenen Hausverwaltung, der Unwägbarkeiten hinsichtlich des Zugangs zum Hauseingang für Miteigentümer [2], der nicht gebildeten Erhaltungsrücklagen, der willkürlichen, nicht sachgemäßen Bildung der Miteigentumsanteile mit

50/100 ME (Bewertungsobjekt)

50/100 ME, anderes Wohnungseigentum [2] und der Nutzung des Objektes.

Da die Wohnungseigentume im Zweifamilienhaus separat veräußerbar und handelbar sind, muss aus bewertungstechnischen Gründen je eine separate Bewertung erstellt werden.

In diesem Gutachten erfolgt demnach lediglich die Bewertung des Sondereigentums [1] als Wohnung, da ein Wohnungsgrundbuch angelegt worden ist. Auf diese Besonderheit weise ich ausdrücklich hin.

Dem Baugesuch von ca. 1953 konnte ich entnehmen, dass es sich um ein Gebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss handelt. Vermutlich wurde im Jahr ca. 1959 aufgestockt, so dass es sich tatsächlich um ein Gebäude, wie auch im Aufteilungsplan (als Grundlage der Teilungserklärung) erkennbar mit

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss und einer
- angebauten Garage, zum Südwesten,

handelt.

In dieser Wertermittlung wird -nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Außenstelle Crailsheim- unterstellt, dass das realisierte Bauvorhaben genehmigungsfähig ist/genehmigt wurde.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist nach Angaben des Nutzers der Räume im Erdgeschoss vermietet; es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Der Nutzer der Erdgeschossräume schilderte, dass der Parkettbodenbelag mit einem kontaminierten Kleber verlegt worden sei; er vernehme bituminöse Gerüche und könne diese Bereiche nicht nutzen. Die geruchsmäßige Besonderheit war zum Besichtigungstermin für mich wahrnehmbar. Ich weise darauf hin, dass keine weitergehenden Untersuchungen durch mich durchgeführt worden sind, da ich weder die Beurteilung von Bauschäden/Baumängeln noch Bauteilöffnungen vornehme noch Luftproben auswerte. Rein sicherheitshalber wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rund 10.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) vorgenommen.

Des Weiteren teilte der Nutzer mit, dass das Flachdach im Erdgeschoss, während eines Sturms, derart beschädigt wurde, dass sich ein Teil der Bitumenabdichtung aufstülpte und als Abdichtung nicht mehr funktionierte. Im Innenbereich des Behandlungsraums 1 des Bewertungsobjektes [1] sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar.



Foto, Behandlung 1

Hinsichtlich dieses Schadens wurden keine weiterführenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird in dieser Wertermittlung ein pauschaler Abschlag bei den boG getätigt.

Der Nutzer der Erdgeschossräume teilte mit, dass es Feuchtigkeitsschäden unterhalb des Balkons, im Bereich des Sitzplatzes, gebe. Hinsichtlich des erwähnten Schadens wurden keine weiterführenden Untersuchungen durch mich durchgeführt. Es wird in dieser Wertermittlung ein pauschaler Abschlag bei den boG getätigt, da ich davon ausgehe, dass die Abdichtung des darüberliegenden Balkons erneuerungsbedürftig ist.

Der Nutzer des Erdgeschosses erwähnte, das Dränagerohr des Nachbargebäudes wurde in das Bewertungsgrundstück verlegt. Es lag Schnee und ich konnte keine weiterführenden Untersuchungen und Überprüfungen vornehmen.

Aufgrund der geschilderten Unwägbarkeiten hinsichtlich

1. tlw. fehlender Bezeichnungen der gemeinschaftlichen Flächen im Gebäude mit „G“ in grüner Farbe mit exakter Flächenzuordnung
2. tlw. fehlende aufschlussreichere farbliche Unterscheidung der Wohnungseigentume für [1] und [2]
3. nicht getroffene Nutzungsrechte auf der Sondernutzungsfläche Nordost, mit gemeinschaftlicher Zuwegung zum Hauseingang des Gebäudes, zum Beispiel Übergangsrecht zu Gunsten (des weiteren) Miteigentümer des Sondereigentums [2]
4. Kosten für das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands
5. Risiko der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten
6. Kosten für Zeichnung des Grundrisses durch Architekten oder dgl.
7. Kosten für die Gestaltung des Aufteilungsplans
8. Kosten für die Änderung der Teilungserklärung
9. Notar- und Grundbuchkosten
10. Willkürlich getroffene Aufteilung der Miteigentumsanteile von 50/100, 50/100, obwohl diese nach Wohn- und Nutzfläche sowie den Sondernutzungsrechten unterschiedlich sind.
11. Klärungen mit Lösung des unrechtmäßig verlegten Dränagerohrs des Nachbargebäudes auf dem Bewertungsgrundstück
12. Risiko von Reinigungs-, Räumungs- und Entsorgungskosten von Möbeln und weiteren Gegenständen
13. Es liegt mir keine amtliche Zustimmung der Miteigentümer zum Bau der angebauten Garage vor
14. Unsicherheiten hinsichtlich gegebenenfalls nicht bestehenden Rechtssicherheiten
15. Risiko, dass über die geschilderten Punkte keine Einigungen/Regelungen getroffen werden könnten

wird ein geschätzter Abschlag in Höhe von **pauschal rund 20 %, vom vorläufigen Verkehrswert**, vorgenommen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchberg (Gemeinde) (ca. 4.567 Einwohner); Stadt Kirchberg (ca. 1.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 3)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Crailsheim, ca. 13 km; Schwäbisch Hall ca. 26 km; Illshofen ca. 7 km; Langenburg ca. 15 km; Blaufelden ca. 16 km; Heilbronn ca. 60 km; Stuttgart ca. 95 km; Nürnberg, ca. 100 km; Ulm ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, ca. 3 km <u>Bahnhof:</u> Crailsheim, Schwäbisch Hall-Hessental, Rot am See <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg, München
demografische Struktur	Anlage 4

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Siedlungsgebiet; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. km. Geschäfte des täglichen Bedarfs. Schulen, Ärzte, Kindergarten und öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung Kirchberg an der Jagst ist ca. 1 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise; gegenüber des Bewertungsobjektes ist ein Alten- und Pflege- heim geplant, die Anzahl der Geschosse ist mir nicht bekannt
Beeinträchtigungen:	durch Gewerbe, Straßenverkehr
Topografie:	eben bis leicht hängig; Garten mit Südost- und Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca.907 m ² ;
-------------------	--

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße, Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; öffentliche Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage, Südwest; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2296, keine wertbeeinflussende Eintragung, außer 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:	Die nicht in sich abgeschlossenen Räume im Dachgeschoss sind vermietet. Ein Mietvertrag wurde bis zur Abgabe des Gutachtens nicht vorgelegt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Einleitung Spülabort, von 16.03.1960:
---------------------------------------	---

Fortlaufende Nr.	Inhalt der Verpflichtung (§ 94 Abs. 2 und § 98 Abs. 4 der Volk.-Verf. v. BO.) Eintragungen und Vermerkungen
1.	<p>Vermerkung auf Grund Anordnung des Landratsamts in Crailsheim vom 9.3.1960.</p> <p>Die Einleitung des Spülabortabwassers aus dem Gebäude Nr. 371 Markung Kirchberg/Jaget in eine geschlossene Grube und damit die Spülabortanlage selbst wurden gemäss § 6 SpAVO. nur wider- ruflich erlaubt. Bei Widerruf der Erlaubnis -wenn eine Verpflich- tung zum Anschluss an die Kanalisation entsteht (§ 11 GOBW) oder wenn das öffentliche Interesse es erfordert- ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, die notwendigen Änderungen ohne Schadens- ersatzanspruch auszuführen.</p> <p style="text-align: right;">Kirchberg/Jaget, den 16. März 1960. Baulastbuchführer: <i>Müller</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Geb. Alt Neu 371 Lindenstr. 2 Parz 881/9</i></p>

In dieser Wertermittlung gehe ich davon aus, dass dieser Eintrag nicht besonders signifikant ist.

Denkmalschutz: nein

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der einfache Bebauungsplan, in Kraft getreten am 02.09.1955, u.a. folgende Festsetzungen:
 WA = allgemeines Wohngebiet;
 Baulinien
 Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht in allen Einzelheiten geprüft.
 Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden festgestellt:
 Aufstockung Obergeschoss; die Baugenehmigung wird, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Außenstelle Crailsheim, unterstellt.
 Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- tät): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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



Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich/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 Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss "Praxis" bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Dieses Gebäude wurde in Wohnungseigentum bestehend aus zwei Einheiten ([1] und [2]) aufgeteilt.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Stellplätze und ein Garagenplatz im Untergeschoss und ein weiterer Garagenstellplatz in der angebauten Garage.

Das Bewertungsobjekt, die Einheit im Erdgeschoss [1], einem weiteren Zimmer im 1. Obergeschoss wird vom ehemaligen Ehepartner der Eigentümerin genutzt. Angaben über Mietzahlungen liegen mir nicht vor.

Nachrichtlich

Das weitere Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss, Einheit [2] mit Dachgeschossbereich gehört dem Nutzer des Erdgeschosses und seiner ehemaligen Ehepartnerin gemeinsam.

Die Dachgeschossräume sind -nach Aussage des Nutzers des Erdgeschosses, vermietet.

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 - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus; genutzt als Physiotherapie;
zweigeschossig; unterkellert;
ausgebautes Satteldach;
freistehend;
mit Anbau einer Garage, zum Südwesten

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss, mit einem Zimmer im 1. Obergeschoss und einem weiteren Raum im Untergeschoss.

Wohnungsgrundbuch:

50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 881/9, Lindenstraße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen "Praxis" im Erdgeschoss nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im Obergeschoss.

Sondernutzungsrechte an einem Sitzplatz im Erdgeschoss (so weit unter dem Balkon gelegen) sowie an der im Lageplan mit Nr. 1 bezeichneten Grundstücksfläche.

Baujahr: ca. 1954 laut Baugesuch, Stempel Kreisbaumeisterstelle
ca. 1959 Aufstockung 1. Obergeschoss

Modernisierung: laut email der Eigentümerin vom 28.11.2024
ca. 2012 Reibeputz
ca. 2012 Parkett, 1. OG Wohnzimmer und Küche, Esszimmer, Behandlungszimmer [1]
ca. 2012 Parkett, EG [1]
ca. 2012 Vinyl, EG, Flur und Wartebereich [1]
ca. 2012 Tapete, EG [1]
ca. 2012 Elektrik erneuert, EG, 1.OG, DG

	ca. 2012 Fenster und Haustür ca. 2012 Türen geschliffen und gestrichen ca. 2012 Glastür im EG ca. 2015 Bitumen Garagendach ca. 2016 Heizkessel (Öl) ca. 2016 Wasserleitungsrohre, UG ca. 2016 Geländer und Treppenstufen am Hauseingang ca. 2016 Herstellung der Stellplätze
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn-/Nutzfläche beträgt rd. 118 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend vorgehängte Fassade, Eternit, beschädigt, vermutlich asbesthaltig (Risiko von anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung des Sondermülls bei einer Fassadenerneuerung)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Waschküche, Vorplatz, Flur, Heizungsraum;

Bewertungsobjekt Praxis [1];

Keller [2], Garage [2]

Erdgeschoss:

Bewertungsobjekt [1] bestehend aus: Behandlung 1, WC, Sozialraum (Bad), Anmeldung/Warten, Behandlung 2, Flur, Gymnastikraum; Sitzplatz;

gemeinschaftliches Treppenhaus

1. Obergeschoss:

[2] Flur, Kind, WC, Bad, Küche, Essraum, Eltern, Zimmer;

gemeinschaftlicher Vorplatz; Zimmer als gefangener Raum [2];

Bewertungsobjekt: außenliegendes Behandlungszimmer 3 [1];

Balkon [2]

Dachgeschoss:

Duschbad, Kochnische, Flur, Wohn- und Essraum, zwei Schlafzimmer, Vorplatz

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	massiv
Keller:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Fertigteile, Holzbalken

Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, ca. 2012, mit Lichtausschnitt; Hauseingangsbereich dem Zustand des Baujahres entspre- chend

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Marke: Weis- haupt; Baujahr ca. 2016; Kunststofftank im Gebäude, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe; Balkon mit Überdachung; Sitzplatz: „Umbauter Terrassenbereich“ (Feuchtigkeitsschäden)
besondere Einrichtungen:	laut Eigentümerin: Kachelofen im Erdgeschoss Kachelofen im 1. Obergeschoss, neuer Einsatz ca. 2012
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonder- heiten:	Fassadenverkleidung erneuerungsbedürftig <i>Ausblühungen an der Deckenuntersicht der angebauten Einzel- garage [2]</i> Feuchtigkeitsschäden, Anbau, Erdgeschoss [1] Dränagerohr des Nachbargrundstücks verläuft auf dem Bewer- tungsgrundstück (laut Aussage Bewohner/Nutzer); es lag Schnee, so dass ich mich nicht davon überzeugen konnte Dämmung der Dachhaut ist nicht mehr funktionstüchtig (wegen Feuchtigkeit), laut Aussage des Bewohners/Nutzers; ich hatte keinen Zutritt zum Dachbodenbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz Durchgangszimmer, gefangene Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend dem Baujahr entspre- chend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im fremden Sondereigentum (rechtlich nicht eindeutig geklärt)

angebaute Garage [2]

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Mauer, Hecken), Sichtschutz in Holzbauweise.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Nordost, ca. 70 m² [1]
Sitzplatz unter dem Balkon des Obergeschosses [1]

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Grundstücksfläche, Gartenfläche [2]

3.5 Sondereigentum an der Wohnung (Nutzung als Praxis) im Erdgeschoss [1]

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung (genutzt als Praxis) im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet dem weiteren Raum im Untergeschoss und dem weiteren Raum im 1. Obergeschoss, jeweils mit der Nr. [1] bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 118 m²



Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach Maßen aus der Bauakte/eigenene Laserdistanzmessungen am 14.02.2025						
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung						[1]
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss	Einheit 1					
Gymnastikraum		4,073	4,132	16,830	1,00	16,83
		4,020	4,062	16,329	1,00	16,33
Behandlung 2		4,050	4,002	16,208	1,00	16,21
Anmeldung/Warten		4,000	4,002	16,008	1,00	16,01
Flur		5,793	1,485	8,603	1,00	8,60
		1,077	2,736	2,947	1,00	2,95
	Wandschrank	2,509	0,522	1,310	1,00	1,31
Bad	Sozialraum	2,155	2,969	6,398	1,00	6,40
	Kamin	-0,306	0,458	-0,140	1,00	-0,14
WC		2,269	1,006	2,283	1,00	2,28
Behandlung 1		2,912	3,199	9,315	1,00	9,32
Sitzplatz im Freien	Ost	3,451	5,375	18,549	0,25	4,64
Erdgeschoss						100,73
1. Obergeschoss						
Behandlung 3	außenliegendes Zimmer	4,254	4,155	17,675	1,00	17,68
Vorplatz	gemeinschaftlich (G)			0,000	0,00	0,00
1. Obergeschoss						17,68
Summe						118,40
wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 118,00
Untergeschoss	reine Nutzfläche					
Kellerraum/Lager	Praxis, Südost	5,065	3,950	20,007	0,00	0,00
reine Nutzfläche				20,007		
Erläuterungen:	Orientierung Sitzplatz Ost, x Faktor 0,25; gem. WMF					
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen.						
Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Besonnung/Belichtung: gut

Grundrissgestaltung: tlw. gefangene Räume und Durchgangszimmer;
der Behandlungsraum 3 (zu [1]) befindet sich im 1. Oberge-
schoss und ist über das Treppenhaus erreichbar

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

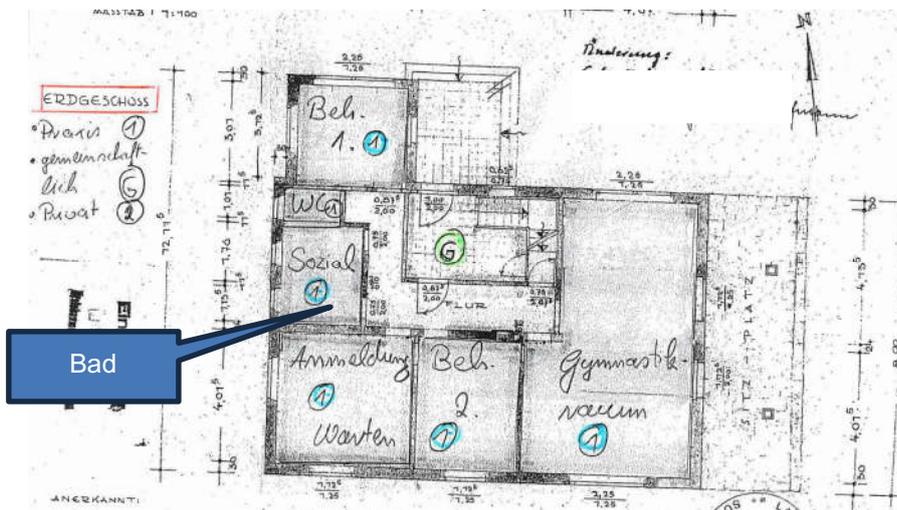
- Praxis im Erdgeschoss und ein Zimmer im 1. Obergeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung [1]

3.5.2.2 Wohnung („Praxis“) [1]

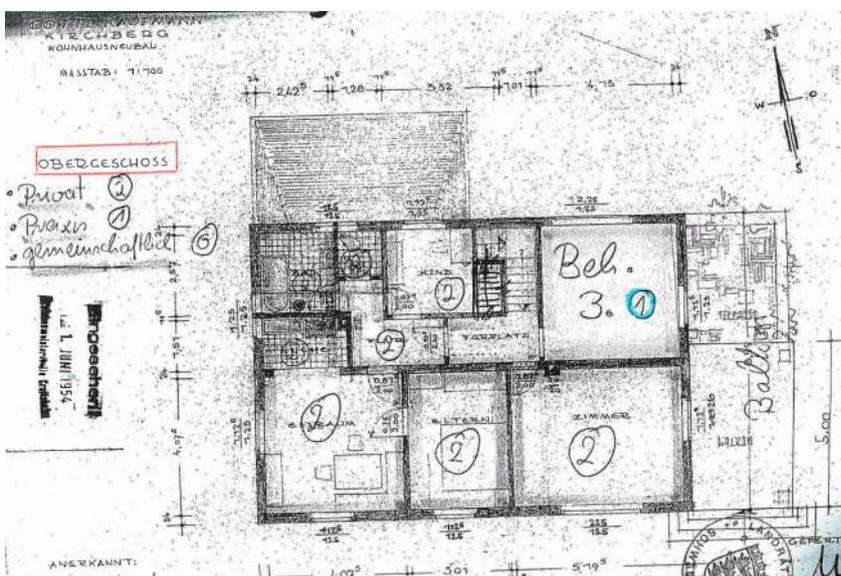
Grundriss laut Aufteilungsplan:



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Vinyl, Fliesen; tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich; teilweise Kontaminierung durch schädlichen Parkettkleber (laut Aussage des Bewohners/Nutzers) in den Räumen: Erdgeschoss: Zimmer, Süd, Mitte Zimmer Nord und Süd
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Raufasertapeten, Fliesen im Bad (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss), tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Leimfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür, EG <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen; Türen gestrichen Keller, Einfachtüren, dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>[1]</u> <u>Bad, Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verrosteter Heizkörper; Entlüftung über Fenster <u>WC, Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, modernisierte Ausstattung und Qualität, Rohre auf Putz; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in dieser Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Feuchtigkeitsschäden kontaminierter Parkettkleber, per Geruch wahrnehmbar, tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen (Decke, Wand, Boden) tlw. erforderlich tlw. sanitäre Anlagen nicht zeitgemäß Ausblühungen im Untergeschoss erkennbar Ausblühungen an der Decke, angebauter Einzelgarage, erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)



3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Kachelofen, Einsatz veraltet
besondere Bauteile:	Sitzplatz (umbauter Terrassenbereich) Eingangstreppe
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden Sitzplatzbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse
sonstige Besonderheiten:	Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Es ist keine Hausverwaltung vorhanden.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Modernisierungsbedarf/Entsorgungskosten besteht wegen kontaminiertem Parkettkleber.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Sitzplatz unter dem Balkon und einer Grundstücksfläche (Nordost), im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ja, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4 ME = 50/100
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Dem zu bewertendes Wohnungseigentum sind rd. 0 € zuzuordnen. Die Berücksichtigung dieser Besonderheit erfolgt bei den boG.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **50/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstraße 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an der „Praxis“ im Erdgeschoss, dem Raum im Untergeschoss und dem Raum im 1. Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Sitzplatz unter dem Balkon und einer Grundstücksfläche (Nordost) -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1 bezeichnet-** zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirchberg an der Jagst	2296	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kirchberg an der Jagst	881/9	907 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 (Praxen, 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. In dieser Bewertung wird das Ertragswertverfahren angewandt, weil die Nachfolgenutzung als Wohnung unterstellt wird und Vergleichsmieten für Wohnungen bekannt sind.

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. Das Sachwertverfahren kann, wegen nicht abgeleiteter Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum, nicht zur Wertfindung herangezogen werden. Aus diesem Grund wurde der Sachwertfaktor rein hilfsweise aus Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet. In diesem speziellen Fall ist diese Vorgehensweise sachgemäß.

Für die spezielle Art des Bewertungsobjektes sind keine Vergleichskaufpreise bekannt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht nicht der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück. Die Bewertung erfolgt dennoch, wegen der besseren Nachvollziehbarkeit, mittels dieses gebildeten Miteigentums, da die Sondernutzungsrechte im anteiligen Bodenwert berücksichtigt werden und die Wohn und Nutzfläche entsprechend im Ertragswertverfahren.



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere-gute Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	907 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 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)	= 90,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.12.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere-gute Lage	mittlere-gute Lage	× 0,90	E3
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 81,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	907 m ²	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 81,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 81,00 €/m²	
Fläche	× 907 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 73.467,00 € rd. <u>73.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 insgesamt **73.500,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 90,00 €/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 90,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen



hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E3

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt gegenüber eines gewerblich genutzten Gebiets.

Das Bewertungsgrundstück hat demnach -nach meinem Ermessen- nicht den gleichen Erholungs- und Freizeitwert wie ein durchschnittliches Grundstück der Bewertungsregion. Deshalb wird ein Abschlag von rund 10 % vorgenommen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/100) 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	73.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	36.750,00 €	
Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	3.586,22 €	
anteiliger Bodenwert	= 40.336,22 € rd. 40.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 **40.300,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte (SNR)

Bezeichnung [1]	Zuschlag
Sitzplatz, Ost, rund 18,549 m ² x 81 €/m ²	751,23 €
SNR Grundstücksfläche, Nordost, ca. 70 m ² x 81 €/m ² x 0,5 (da kein Volleigentum)	2.835,00 €
Summe	3.586,22 €

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 (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG	118,00		-	0,00	0,00
	1	Stellplatz NO		3,00	-	0,00	0,00
Summe			118,00	3,00		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 (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG	118,00		7,38	870,00	10.440,00
	1	Stellplatz NO		3,00	25,00	75,00	900,00
Summe			118,00	3,00		945,00	11.340,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 11.340,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.340,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.721,60 €
jährlicher Reinertrag	= 8.618,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,43 % von 40.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 979,29 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.639,11 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,43 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,640
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 157.671,23 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 197.971,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 197.971,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 56.256,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 141.715,23 €
	rd. 142.000,00 €

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.

Rohrertrag

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

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung EG	7,38	1,00	1,00	1,00	7,38
1	Stellplatz NO	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00

Bewirtschaftungskosten 2025

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. 118 m² x 14,00 € = 1.652,00 € + 318,00 € = 1.970,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 11.340,00 € = 226,80 €

3.) 570,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 2.766,80 € = 24,39 %, **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 386.873 Kaufpreisen davon 106.638 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 37 Kaufpreisen zum Stichtag 01.10.2024.

Die Sachverständige hält den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der Liegenschaftszinssatz das aktuelle Marktniveau abbildet, ist aus meiner Sicht kein zusätzlicher Abschlag 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: Zweifamilienhaus

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 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das laut Baugesuch, Stempel Kreisbaumeisterstelle ca. 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Diese Vorgehensweise ist aus bewertungstechnischen Gründen erforderlich.

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

Hieraus ergeben sich 9 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	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		6,0	3,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Erneuerung der Dämmung, unterstellte Dämmung der obersten Geschossdecke

B03

Erneuerung der elektr. Anlagen, laut Eigentümerin

B05

unterstellte Erneuerung der Fassade

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1954 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 70 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von ca. 1985.

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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-42.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fassadenrenovierung: Entsorgung Sondermüll (der asbesthaltigen Verkleidung), Anstrich inklusive Gerüststellung, pauschal geschätzt rund -50.000,00 € Dämmung der obersten Geschossdecke, pauschal geschätzt rund -15.000,00 € Abdichtungsarbeiten, Flachdach, über Bereich "Behandlung 1" pauschal geschätzt rund -10.000,00 € Abdichtungsarbeiten, Balkon (Feuchtigkeitsschaden sog. „Wintergarten“), pauschal geschätzt, rund -10.000,00 € 	
Summe	-42.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> kontaminierter Parkettkleber: Entsorgung Parkett, Neuverlegung, pauschal geschätzt -8.000,00 € Austausch Heizkörper, Bad, inklusive Einbau -800,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-4.956,00 €
<ul style="list-style-type: none"> nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen, ca. 118 m² x 14 €/m² x 3 Jahre -4.956,00 € 	
Summe	-13.756,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.485,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) rund	x	118,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.230,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	322.423,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	322.423,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		57,35 %
• Faktor	x	0,4265
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	137.513,49 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.513,49 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		140.513,49 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.013,49 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	194.313,49 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,04
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	202.086,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	56.256,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	145.830,03 €
	rd.	146.000,00 €

4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen 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).

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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.245,00	0,0	0,00
2	1.380,00	49,0	676,20
3	1.585,00	51,0	808,35
4	1.910,00	0,0	0,00
5	2.395,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.484,55 gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.484,55 €/m ² WF
	rd.	1.485,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung, ZFH	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Umhausung mit Fenstern, Sitzplatz, rund	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	

Kachelofen, nicht aktueller Stand der Technik	1.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Sitzplatz, unter Balkon	3.000,00 €	100 %	3.000,00 €
Stellplatzfläche Hofbefestigung	8.000,00 €	100 %	8.000,00 €
Einfriedungen	2.000,00 €	ME	1.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.000,00 €	ME	1.500,00 €
Summe			13.500,00 €

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: Zweifamilienhaus (ZFH)

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 2,5 beträgt demnach rd. 68 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 wurde mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 309 Kaufpreisen; Marktdatenstichtag 01.10.2024. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich -aus meiner Sicht- um eine wirtschaftliche Einheit, zusammen mit dem weiteren Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus. Aus diesem Grund halte ich den Sachwertfaktor für das zu bewertende Wohnungseigentum für plausibel. Der abgeleitete Sachwertfaktor in Höhe von 1,22 gilt dabei für durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Bewertungsobjekt ist modernisierungsbedürftig. Modernisierungsbedürftige Immobilien mit einem Baujahr vor 1980 erfahren eine eingeschränkte Nachfrage. Aus diesem Grund wurde der Sachwertfaktor mit einem Abschlag von rund 15% modifiziert. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird mit 1,04 für angemessen beurteilt.

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 abgeleitete Sachwertfaktor dem Marktniveau entspricht, 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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-42.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fassadenrenovierung: Entsorgung Sondermüll (der asbesthaltigen Verkleidung), Anstrich inklusive Gerüststellung, pauschal geschätzt rund -50.000,00 € Dämmung der obersten Geschossdecke, pauschal geschätzt rund -15.000,00 € Abdichtungsarbeiten, Flachdach, über des Bereichs "Behandlung 1" pauschal geschätzt rund -10.000,00 € Abdichtungsarbeiten, Balkon (Feuchtigkeitsschaden Wintergarten), pauschal geschätzt, rund -10.000,00 € 	
Summe	-42.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.800,00 €



• kontaminierter Parkettkleber: Entsorgung Parkett, Neuverlegung, pauschal geschätzt	-8.000,00 €	
• Austausch Heizkörper, Bad, inklusive Einbau	-800,00 €	
Weitere Besonderheiten		-4.956,00 €
• nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen, ca. 118 m ² x 14 €/m ² x 3 Jahre	-4.956,00 €	
Summe		-13.756,00 €

4.7 vorläufiger Verkehrswert

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

Der vorläufige **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **142.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige **Sachwert** beträgt rd. **146.000,00 €**.

4.8 Verkehrswert

Aufgrund der geschilderten Unwägbarkeiten, unter Punkt 1.4, hinsichtlich

1. tlw. fehlender Bezeichnungen der gemeinschaftlichen Flächen im Gebäude mit „G“ in grüner Farbe mit exakter Flächenzuordnung
2. tlw. fehlende aufschlussreichere farbliche Unterscheidung der Wohnungseigentume für [1] und [2]
3. nicht getroffene Nutzungsrechte auf der Sondernutzungsfläche [1] Nordost, mit gemeinschaftlicher Zuwegung zum Hauseingang des Gebäudes, zum Beispiel Übergangsrecht zu Gunsten (des weiteren) Miteigentümers des Sondereigentums [2]
4. Kosten für das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands
5. Risiko der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten
6. Kosten für Zeichnung der Grundrisse (für die Eingabepläne) durch einen Architekten oder dgl.
7. Kosten für die Umgestaltung des Aufteilungsplans
8. Kosten für die Änderung der Teilungserklärung
9. Notar- und Grundbuchkosten
10. Willkürlich getroffene Aufteilung der Miteigentumsanteile von 50/100, 50/100, obwohl diese nach Wohn- und Nutzfläche sowie Sondernutzungsrechten unterschiedlich sind.
11. Klärungen mit Lösung des vermutlich unrechtmäßig verlegten Dränagerohrs des Nachbargebäudes auf dem Bewertungsgrundstück
12. Risiko von Reinigungs-, Räumungs- und Entsorgungskosten von Möbeln und weiteren Gegenständen
13. Es liegt mir keine amtliche Zustimmung des anderen Miteigentümers zum Bau der angebauten Garage vor
14. Unsicherheiten hinsichtlich gegebenenfalls nicht bestehenden Rechtssicherheiten
15. Risiko, dass über die geschilderten Punkte keine Einigungen/Regelungen getroffen werden könnten

wird ein geschätzter Abschlag in Höhe von **pauschal rund 20 %**, vom **vorläufigen Verkehrswert**, vorgenommen.

Berechnung:

Vorläufiger Verkehrswert 142.000,00 € ./. 20 % (entspricht 28.400 €) = **113.600,00 €**, **rund 114.000 €**

Der **Verkehrswert** für den **50/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstraße 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen „Praxis“ im Erdgeschoss, nebst einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im 1. Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Sitzplatz im EG (soweit unter dem Balkon des OG gelegen) sowie der im Lageplan bezeichneten Grundstücksfläche (Nordost) -im Aufteilungsplan/Lageplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet-**

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	Blatt	lfd. Nr.
Kirchberg an der Jagst	2296	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirchberg an der Jagst		881/9

Wird, für das „fiktive Wohnungseigentum“, zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit rund

114.000 €

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro

geschätzt.

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

Crailsheim, den 19. Februar 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 6 4 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

b.v.s
Sachverständige

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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



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 36.24.1.0" (Stand Januar 2024) erstellt.



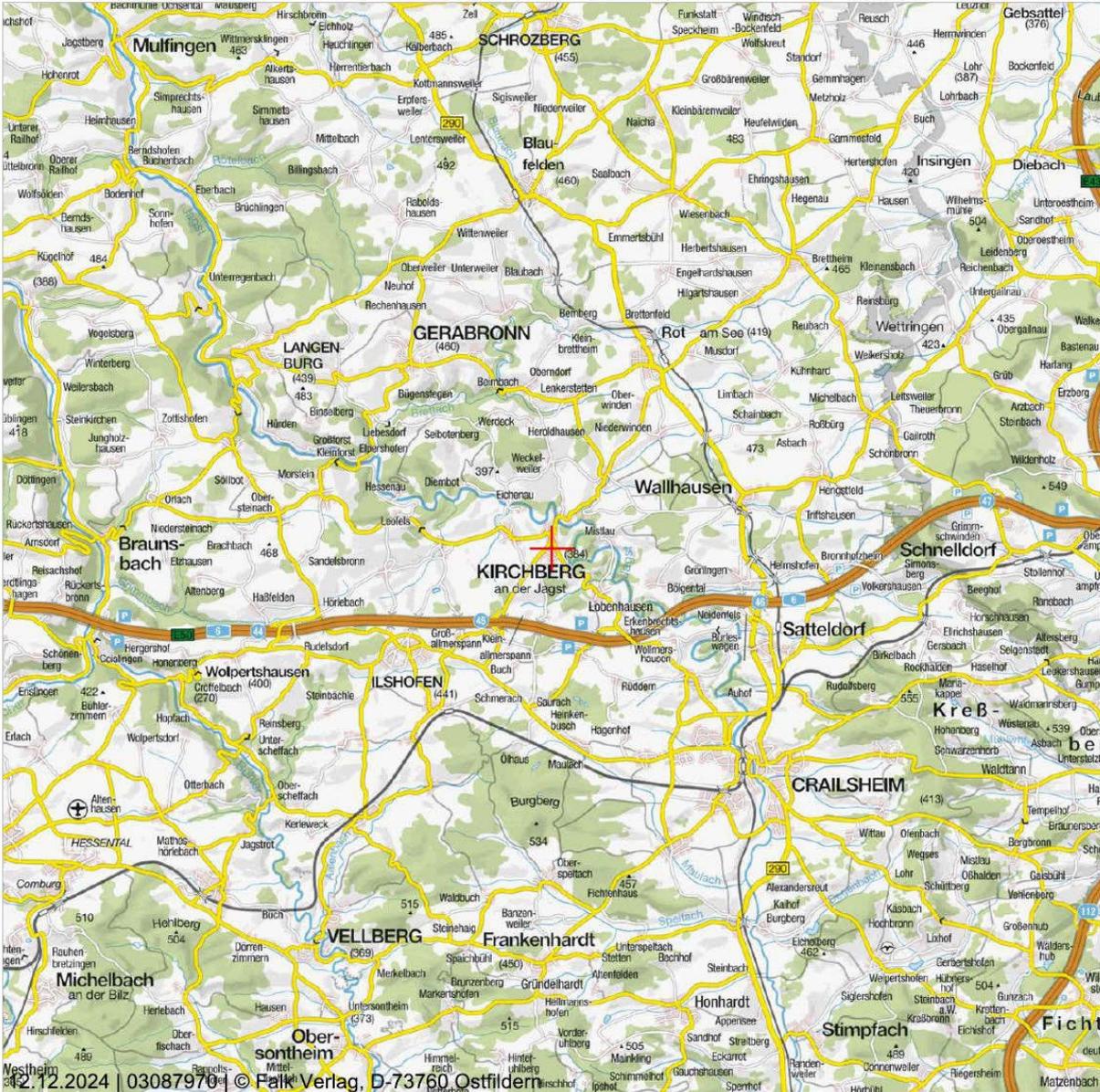
6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Luftbild
Anlage 04:	demografische Struktur
Anlage 05:	Das Sachwert- und das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Wohn-/Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
Anlage 08:	Fotoübersichtsplan
Anlage 09:	Fotos
Anlage 10:	Wertermittlungsergebnisse
Anlage 11:	Haftungsausschluss
Summe:	28 Seiten



Übersichtskarte MairDumont

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



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

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2024

Stadt-/Straßenkarte Falk

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



12.12.2024 | 03087970 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



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

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im 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: 2024

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



12.12.2024 | 03087970 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2024



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



12.12.2024 | 03087970 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03087970 vom 12.12.2024 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® 2024

Report Makromarkt

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



Lage- und Standortdaten² Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	76	78
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	99	101
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	114	30
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.085	26.539

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	97	98
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	28	7
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.448	6.526

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	26	26
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	31	31
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

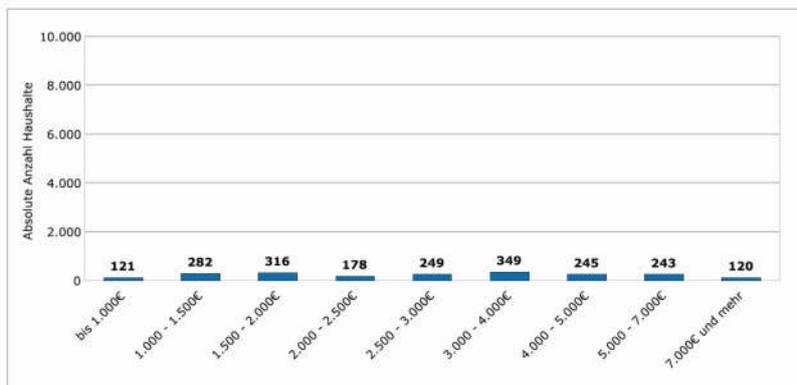
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	7	1
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	1.683	1.712
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	30	31

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt 2024

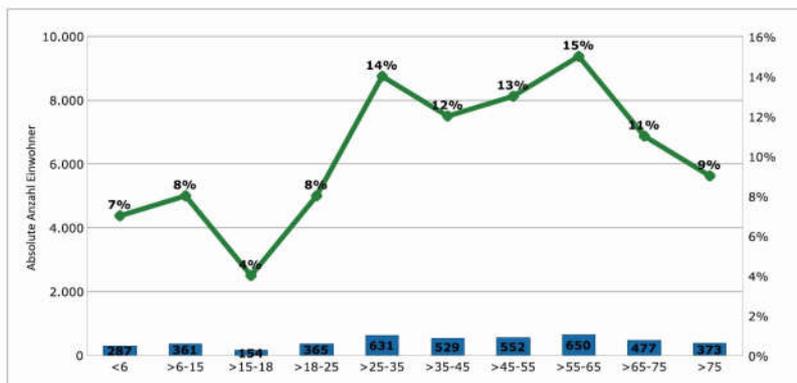
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	2.393	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	158	6,6
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.235	93,4

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



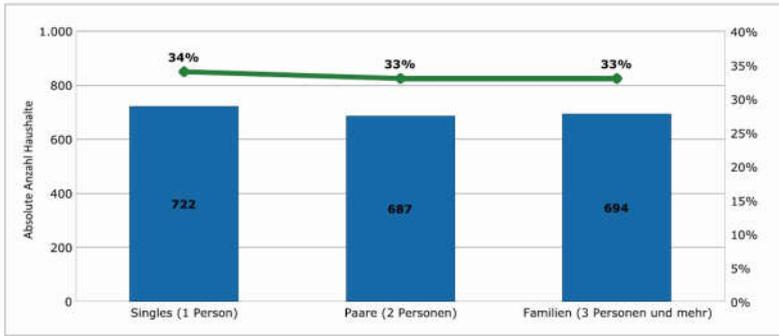
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



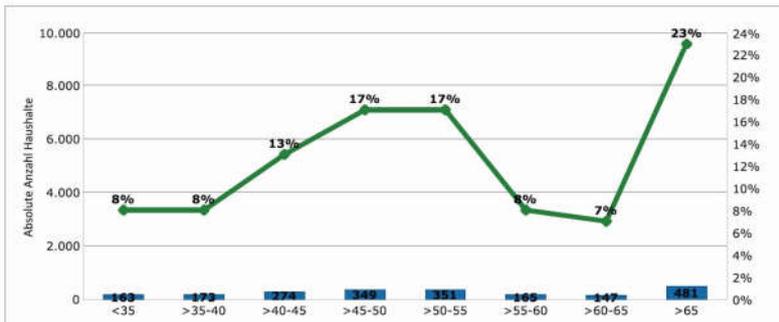


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



*Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

*Kaufkraft - und Marktindex auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausübt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausübt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Kirchberg, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74592005
Fläche (km ²)	7,46
Bevölkerungszahl	1.139
Haushalte	591
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	153

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Kirchberg an der Jagst, Stadt
Gemeindekennziffer	08127046
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	2.000 bis unter 5.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	4.379
Haushalte	2.103
Fläche (km ²)	40,68
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	108

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Traditionelle
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Paare
Raumtypologie	Kleine Zentren im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Alte Häuser auf dem Land: Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Traditionelles Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht): Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/ Nachkriegsgeneration: verhaftet in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur; Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten. Ortszentren von kleinen Gemeinden, dörfliche Einkaufsstrassen mit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen.

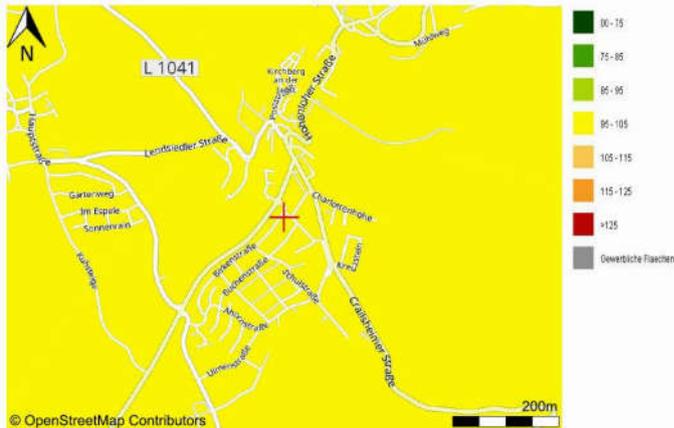
Jüngere Dorfbewohner - Größere jüngere Haushalte in älteren Einzelhäusern; stark überdurchschnittlicher Anteil von landwirtschaftlichen Berufen; geringe Kaufkraft.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

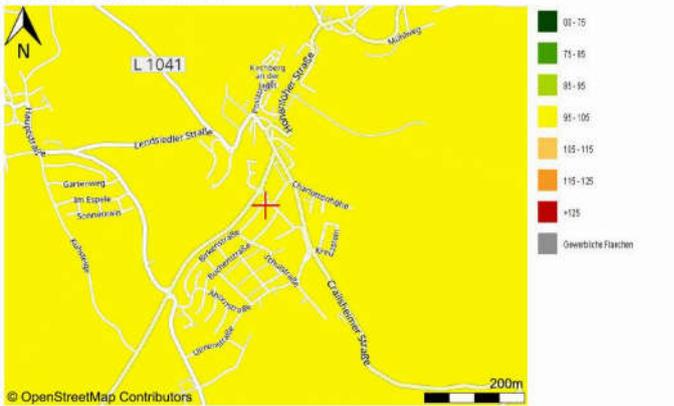
Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten* Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT	Mikromarkt	Makromarkt
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	78	76

PRIVATE KAUFKRAFT ³	Mikromarkt	Makromarkt
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	99
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	30	114
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.539	26.085

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	Mikromarkt	Makromarkt
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	98	97
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	7	28
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.526	6.448

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL	Mikromarkt	Makromarkt
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	26	26

EINZELHANDELSZENTRALITÄT	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	31	31



EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	1	7
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	1.712	1.683
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	31	30

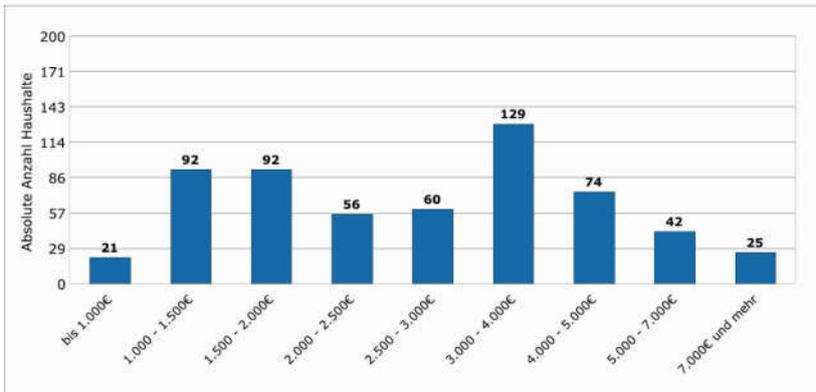
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

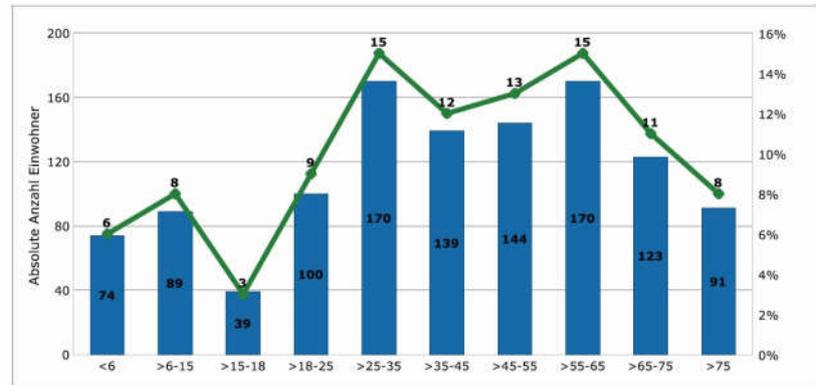
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	630	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	34	5,47
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	596	94,53

Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	2,26
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	39
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	41
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	am niedrigsten

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

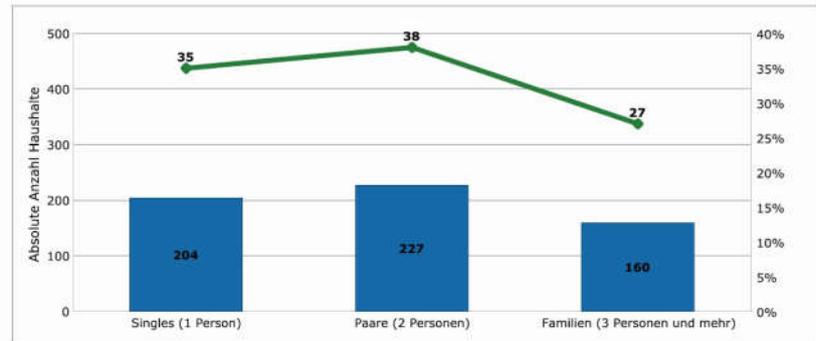


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

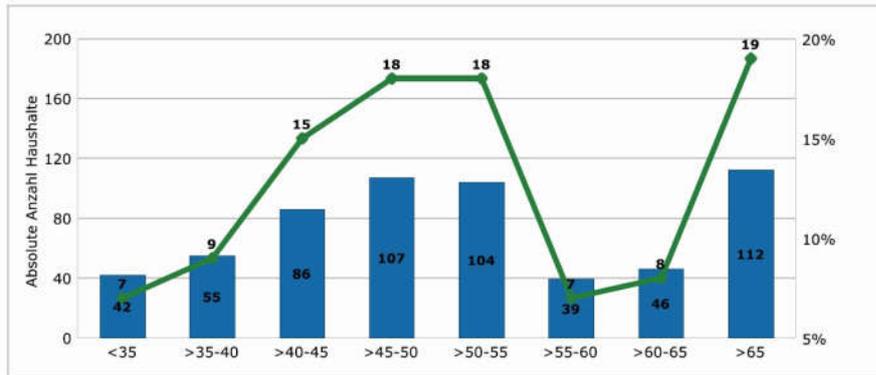


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



***Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)**

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumlagerung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindscharfe PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.

***Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase**

Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten räumlich stark variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

***Risiko für Zahlungsausfälle**

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

***Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene**

Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbewohner dieser Region/ Stadt. Ist der POS-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Factory Outlet Centern, jedoch exkl. Versandhandel, KFZ-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

Datenquellen: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03087970 vom 12.12.2024 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® 2024

Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung, Anlage 05

6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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. Ausbauzuschlag) 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.

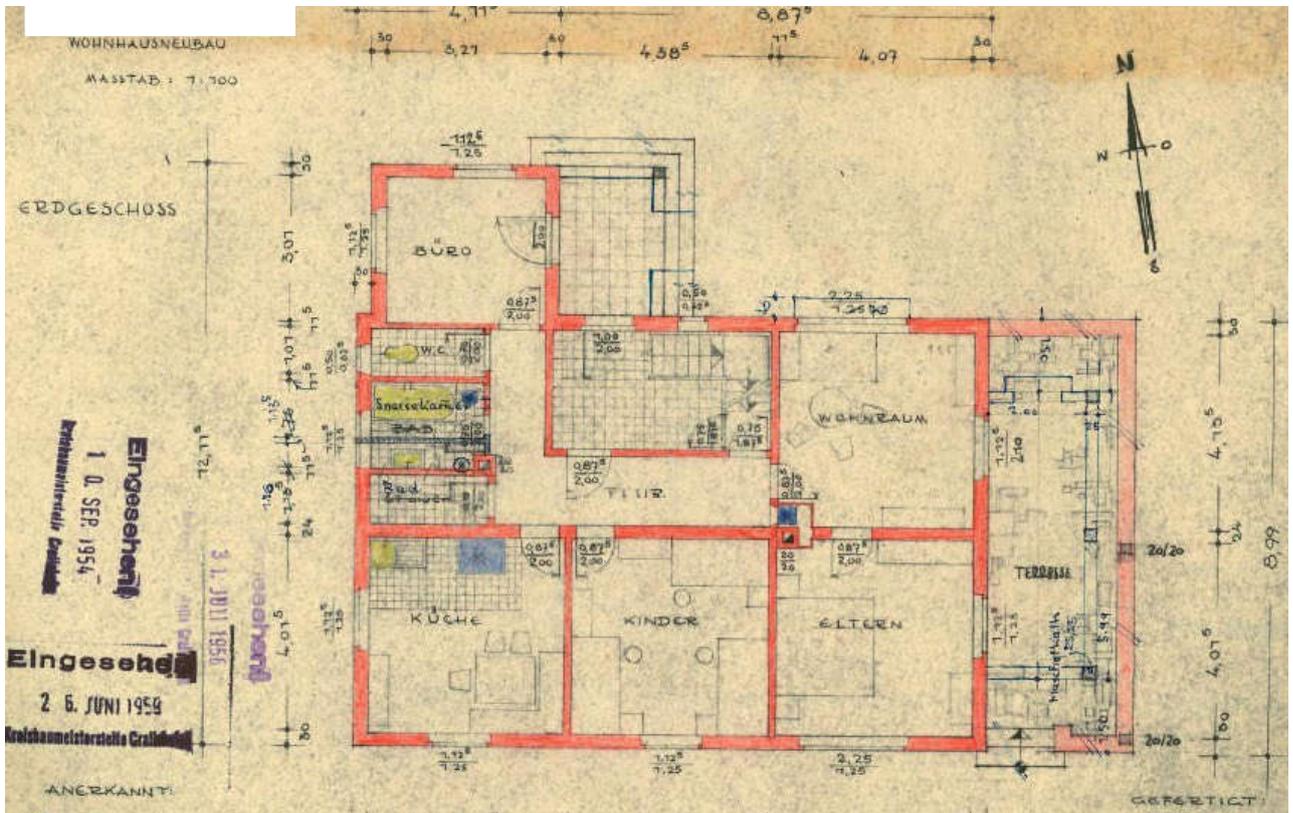
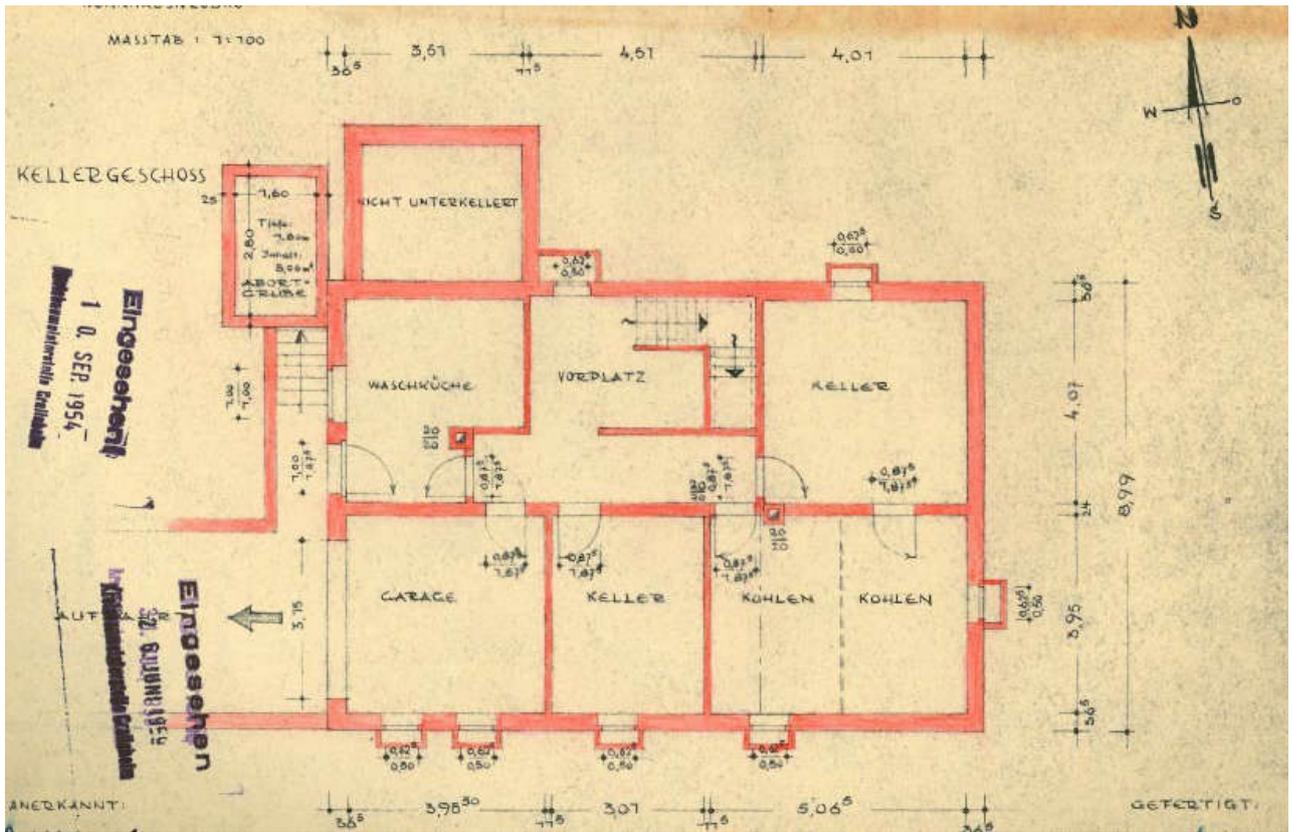
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

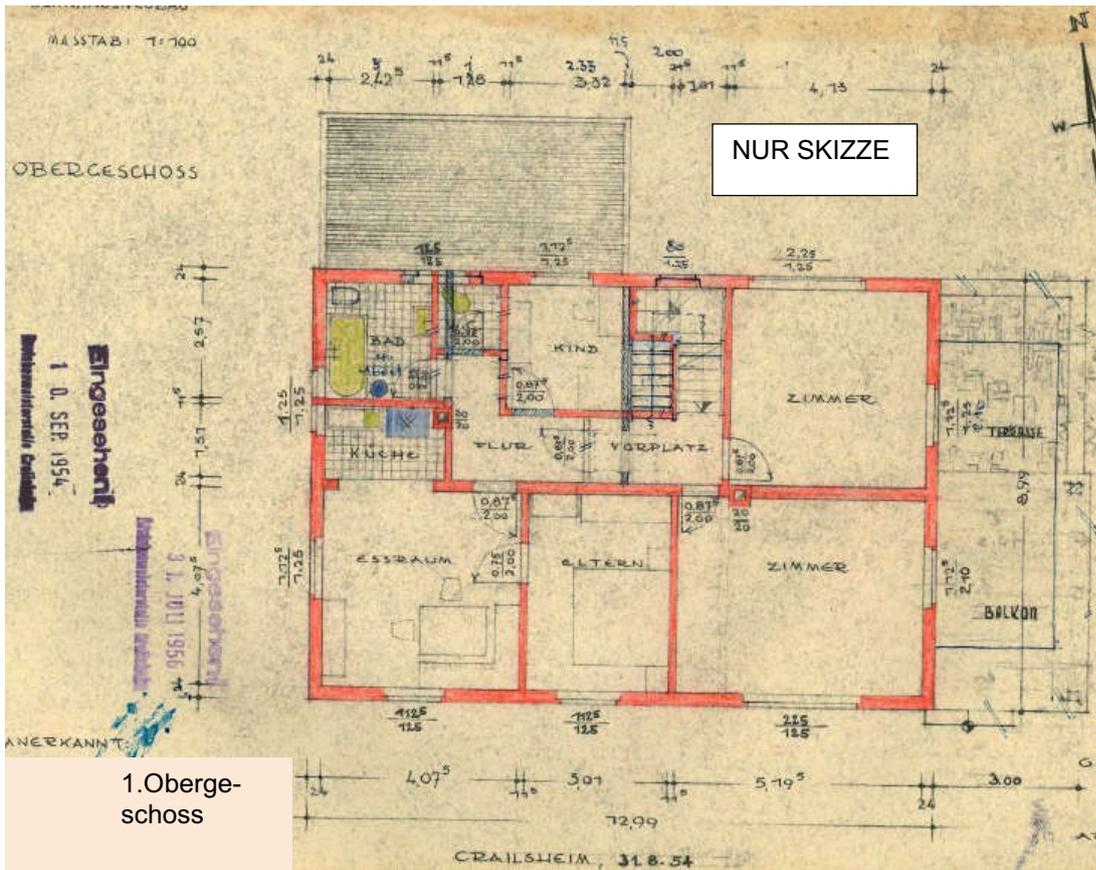
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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.

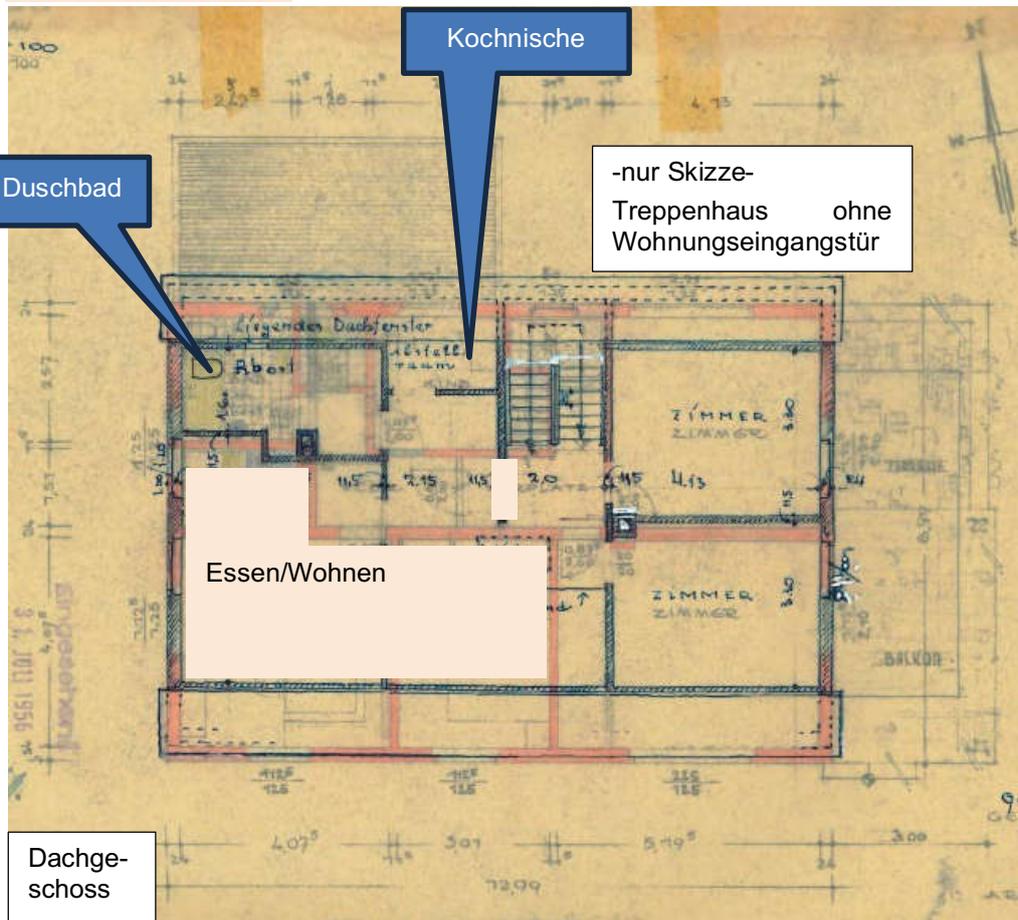
Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 06

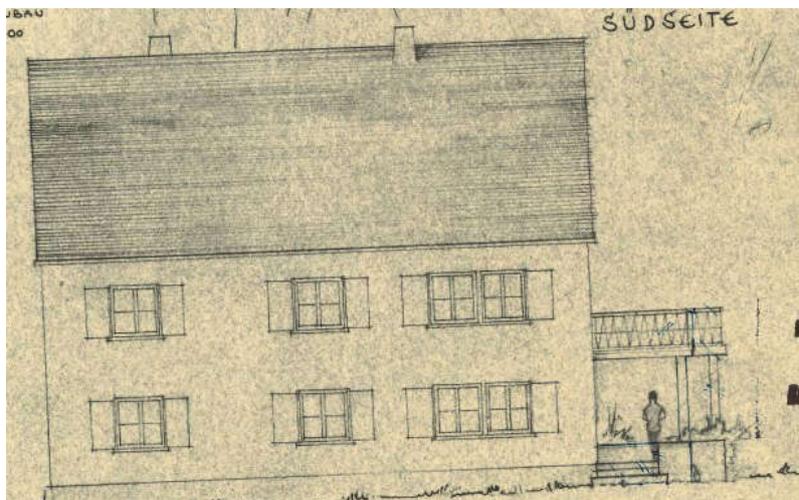
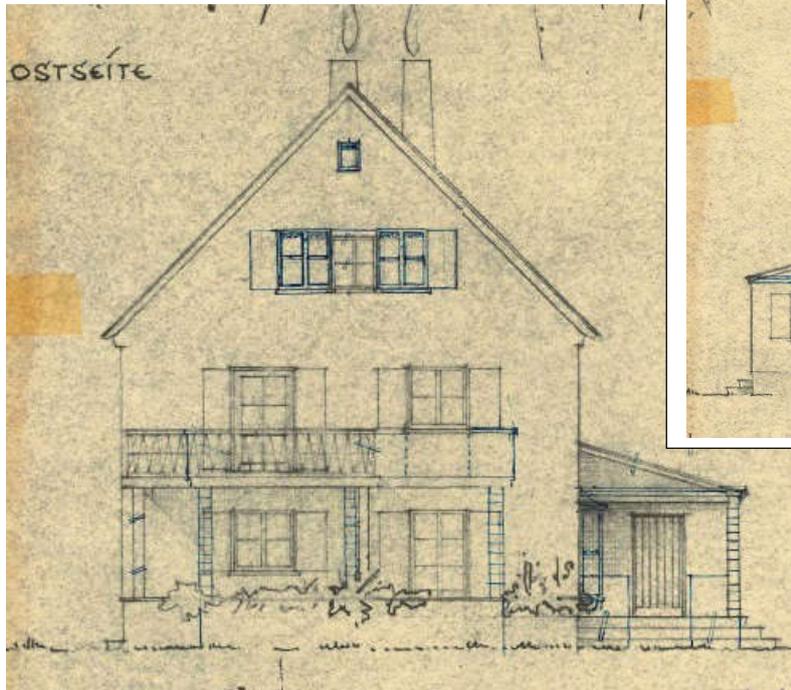
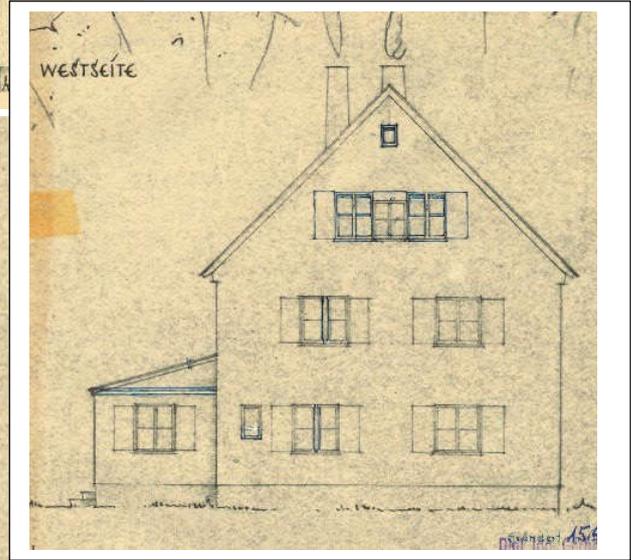


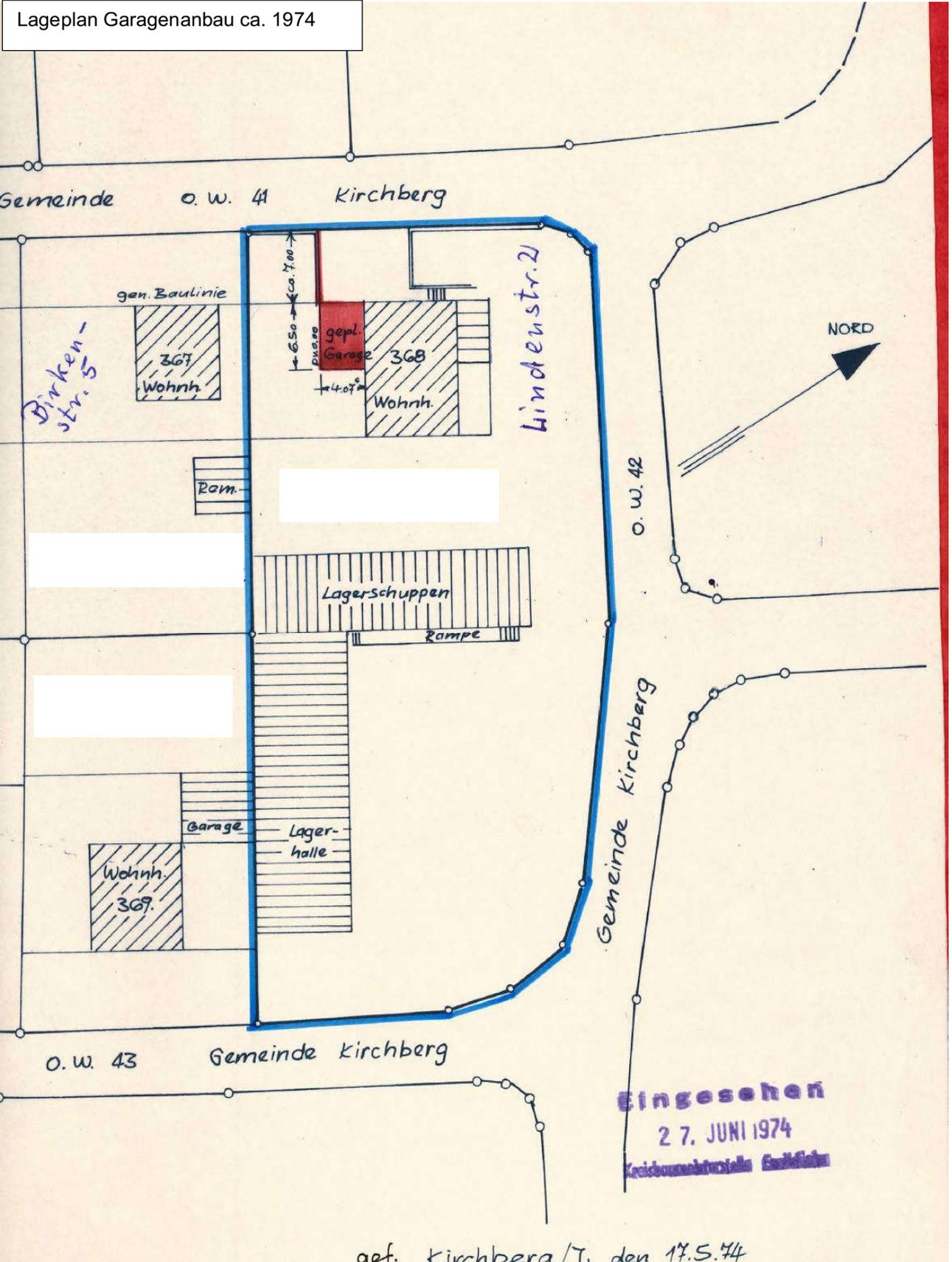


1. Obergeschoss



Dachgeschoss





Berechnungen zur Wohnfläche

 gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003
 nach Maßen aus der Bauakte/eigenene Laserdistanzmessungen am 14.02.2025
 wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Anlage 07

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss	Einheit 1					
Gymnastikraum		4,073	4,132	16,830	1,00	16,83
		4,020	4,062	16,329	1,00	16,33
Behandlung 2		4,050	4,002	16,208	1,00	16,21
Anmeldung/Warten		4,000	4,002	16,008	1,00	16,01
Flur		5,793	1,485	8,603	1,00	8,60
		1,077	2,736	2,947	1,00	2,95
	Wandschrank	2,509	0,522	1,310	1,00	1,31
Bad	Sozialraum	2,155	2,969	6,398	1,00	6,40
	Kamin	-0,306	0,458	-0,140	1,00	-0,14
WC		2,269	1,006	2,283	1,00	2,28
Behandlung 1		2,912	3,199	9,315	1,00	9,32
Sitzplatz im Freien	Ost	3,451	5,375	18,549	0,25	4,64
Erdgeschoss						100,73
1. Obergeschoss						
Behandlung 3	außenliegendes Zimmer	4,254	4,155	17,675	1,00	17,68
Vorplatz	gemeinschaftlich (G)			0,000	0,00	0,00
1. Obergeschoss						17,68
Summe						118,40
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 118,00
Untergeschoss	reine Nutzfläche					
Kellerraum/Lager	Praxis, Südost	5,065	3,950	20,007	0,00	0,00
reine Nutzfläche				20,007		

Erläuterungen: Orientierung Sitzplatz Ost, x Faktor 0,25; gem. WMF

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen.

Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

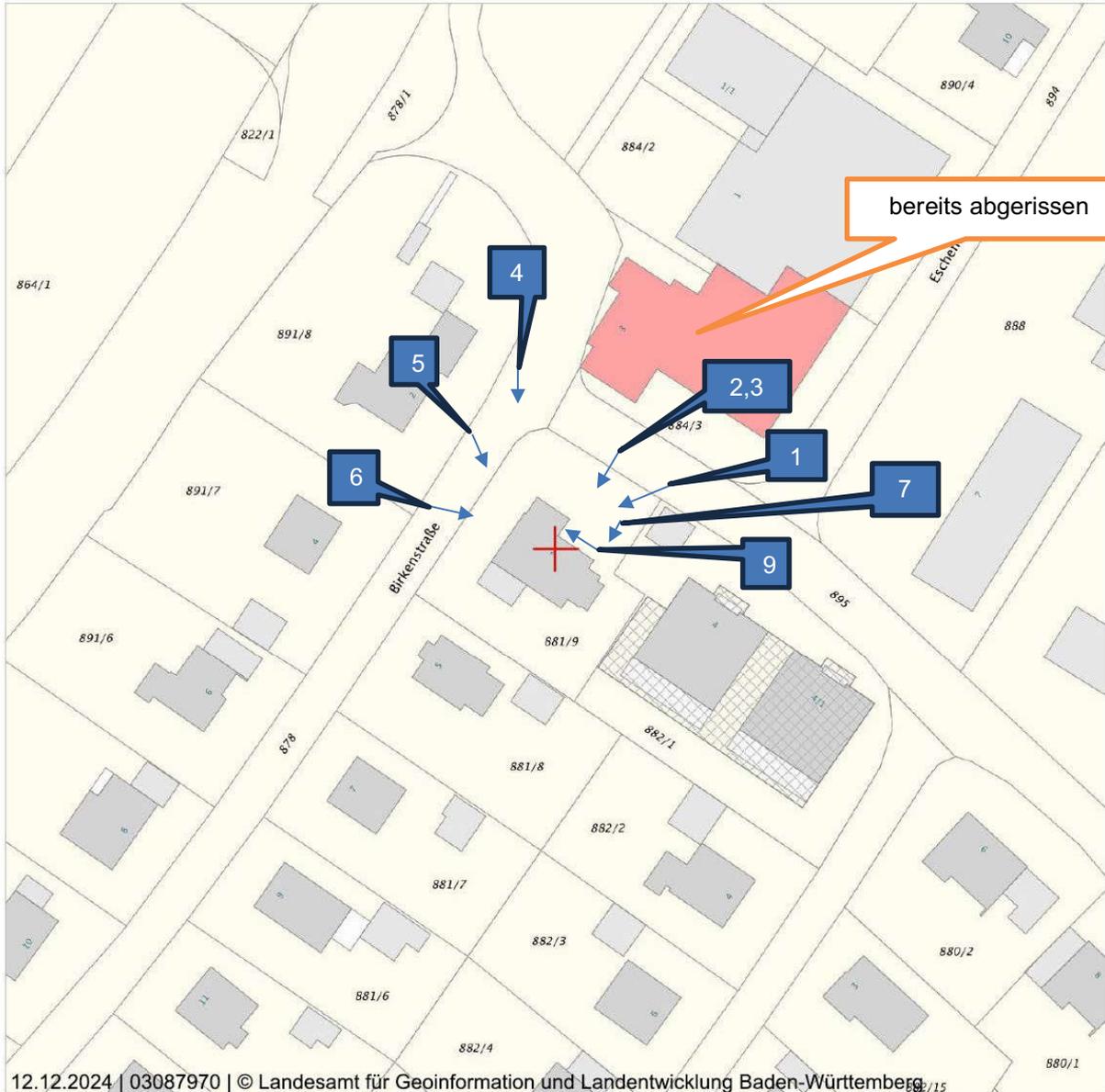
Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Einheit	Länge/m	Breite/m	Bemerkungen	Faktor	ca. m ²
Wohnhaus	inkl. Dämmung ca.				
Untergeschoss	12,990	8,990		1,00	116,78
Erdgeschoss	13,050	9,050		1,00	118,10
	3,870	3,340	Anbau	1,00	12,93
Obergeschoss	13,050	9,050		1,00	118,10
Dachgeschoss	13,050	9,050		1,00	118,10
Gesamt BGF					484,01
Gesamt BGF				rund m²	484,00
Einheit	inkl. Dämmung ca.				
Garage					
Sockelgeschoss	6,50	4,07		1,00	26,46
Gesamt BGF				rund m²	26,00

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

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstr. 2



12.12.2024 | 03087970 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2024

Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ostansicht



Bild 2: Nordostansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Nordostansicht Sondernutzungsrecht Stellplatzfläche [1]



Bild 4: Nordansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Nordwestansicht



Bild 6: Westansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Zuwegung auf Sondernutzungsrecht [1]



Bild 8: Balkon im 1. Obergeschoss

Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Südostansicht mit Zugang (auf Sondernutzungsrecht [1])



Bild 10: Südostansicht Hauseingangsbereich

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 9: Sitzplatz [1] unter Balkon des Obergeschosses



Bild 10: Ungefährer Bereich des verlegten Dränagerohrs (Pfeil)

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**Anlage 10**Für das Wohnungseigentum in einem **Zweifamilienhaus, Erdgeschoss** in **Kirchberg an der Jagst, Lindenstraße 2**

Flur

Flurstücknummer **881/9**Wertermittlungsstichtag: **13.12.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	81,04	907,00	40.300,00
Summe:			81,04	907,00	40.300,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Zweifamilienhaus			118,00	1954	68	29

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	11.340,00	2.721,60 € (24,00 %)	2,43	1,04

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	341,83 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-476,75 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.203,39 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,52
Verkehrswert/Reinertrag:	16,48

Ergebnisse	
Vorläufiger Ertragswert:	142.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Vorläufiger Sachwert:	146.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	114.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.12.2024

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 angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.