



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: 20.02.2025
GA.: 20251415
Az.: 4 1 K 14/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2297 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 Wohnungen im Ober-
und Dachgeschoss samt Balkon(en) einer Garage und zwei Kellerräumen im Untergeschoss
sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche -im Aufteilungsplan/Lageplan jeweils
mit der Nr. 2 bezeichnet-**



Der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums
wurde zum Stichtag 13.12.2024 ermittelt mit rund
152.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 67 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 vermutlich im Sondereigentum (rechtlich nicht eindeutig geklärt) | 17 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 17 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 17 |
| 3.4.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum [2] zugeordnet | 17 |
| 3.4.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet..... | 17 |
| 3.5 | Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss..... | 17 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 17 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 19 |
| 3.5.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 19 |
| 3.5.2.2 | Wohnung [2]..... | 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 | 35 |
| 4.8 | Verkehrswert | 35 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 37 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 37 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 38 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 38 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 39 |
| 6.1.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 49 |
| 6.1.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 49 |
| 6.1.3 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 51 |
| 6.1.4 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 51 |
| Haftungsausschluss | | 67 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum 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. 2 bezeichneten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss samt Balkonen, einer Garage und zwei Kellerräumen im Untergeschoss.

Tatsächlich ist nur ein Balkon im 1. Obergeschoss vorhanden und die Wohnräume im Dachgeschoss sind nicht in sich abgeschlossen.

Dem oben beschriebenen Sondereigentum -im Aufteilungsplan mit der Ziffer 2 bezeichnet- ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeteilt.

Auf diesem Sondernutzungsrecht Gartenfläche [2] befindet sich die angebaute Garage zum Südwesten.

Dem anderen Wohnungseigentum [1] wurde eine Grundstücksfläche, Richtung Lindenstraße, zum Nordosten, mit rund 70 m² zugeteilt. Hier gibt es eine Unwägbarkeit, dass dem Miteigentümer des Bewertungsobjektes [2], weil dem Sondereigentümer Nr. 1, das ausschließliche Recht der Benützung der Grundstücksfläche (Nordost) eingeräumt wurde, bei strenger Ausübung des Sondernutzungsrechts **faktisch nicht ins Gebäude gelangt.**

Objektadresse:

Lindenstraße 2
74592 Kirchberg an der Jagst

Grundbuchangaben:

(Wohnungs-)Grundbuch von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2297, 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 14/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag, 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 (Eigentümer) und dessen Lebenspartnerin sowie die Sachverständige Brigitte Mann |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Von der Auftraggeberin 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 Wohnungseigentum [2], welches sich über zwei Geschosse erstreckt. Lediglich das Behandlungszimmer 3 im 1. Obergeschoss ist dem weiteren Sondereigentum im Gebäude – im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet- zugeteilt.

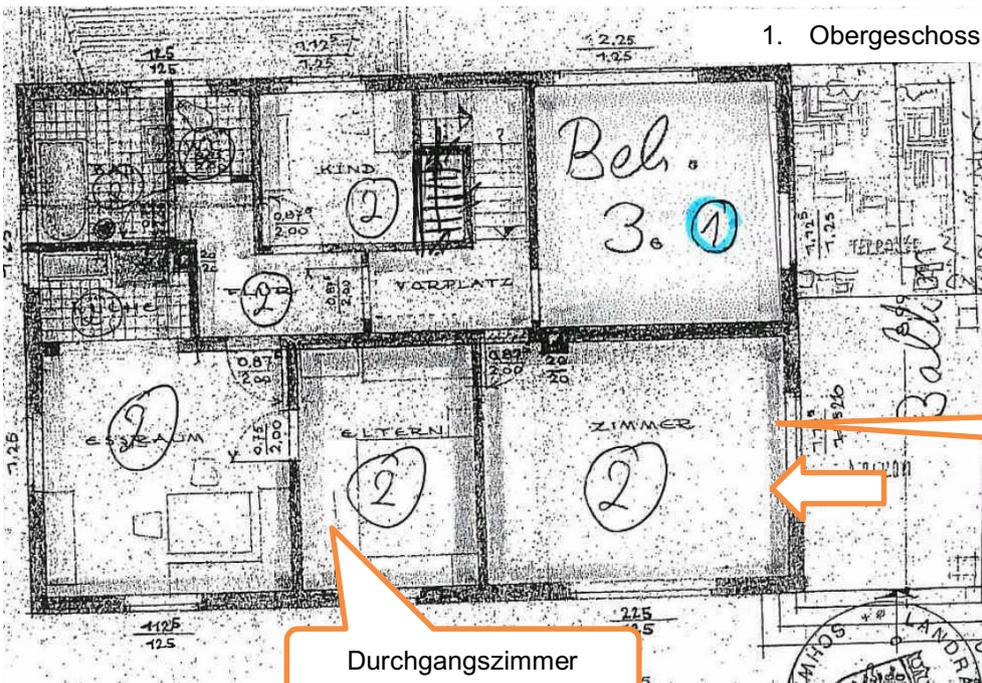
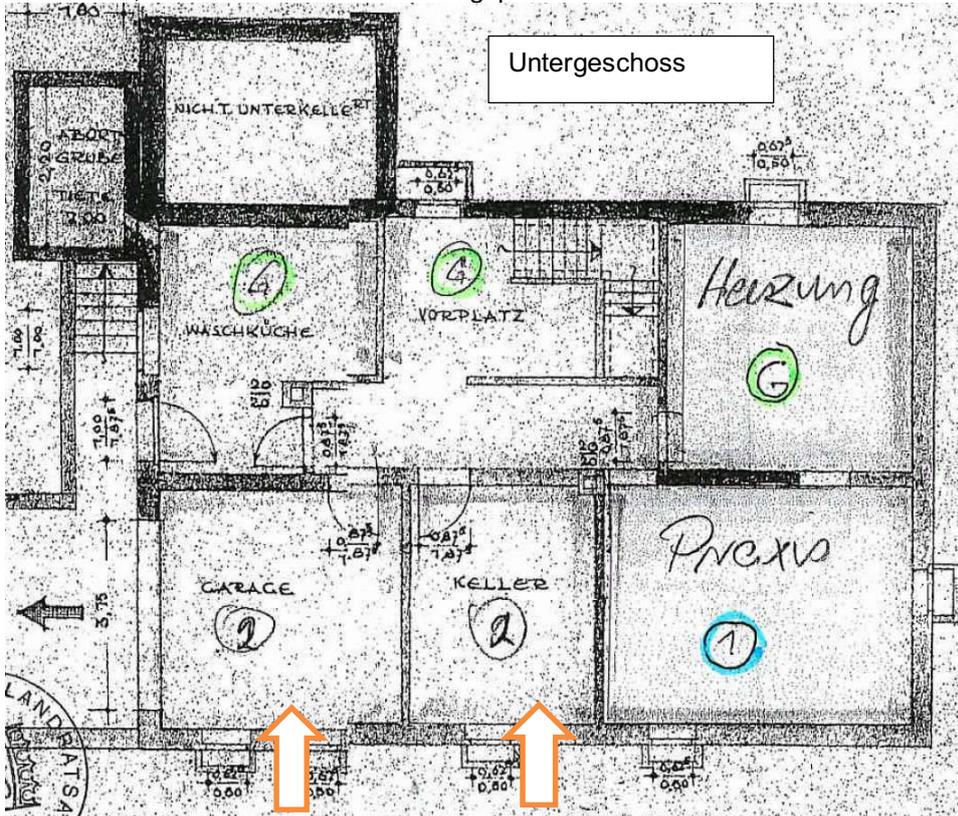
Dem weiteren, sich im Zweifamilienhaus befindenden Sondereigentum -im Aufteilungsplan mit der Ziffer [1] bezeichnet- ist ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche, Richtung Lindenstraße, zum Nordosten zugeteilt worden. Hier gibt es eine Unwägbarkeit, dass der Miteigentümer des Bewertungsobjektes [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 der Eigentümer momentan das gesamte Gebäude nutzt, ist dieser Sachverhalt aktuell unbedeutend. Sollte jedoch ein fremder Dritter das Objekt ersteigern, könnte sich diese Besonderheit zu einem Problem entwickeln.

Außerdem wurde die angebaute Garage zum Südwesten, auf der Sondernutzungsfläche „Gartenfläche“ zu [2] erstellt. Regelungen über die Zustimmung der Erstellung dieser Garage des weiteren, anderen Miteigentümers des Sondereigentums [1], liegen mir nicht vor. Ich gehe jedoch in dieser Wertermittlung davon aus, dass mit „einer Garage“ die angebaute Garage gemeint ist und die beiden Kellerräume (tatsächlich ein Kellerraum und eine Garage im Untergeschoss) unter [2], also dem Bewertungsobjekt mit der Nr. [2], zugeteilt wurden.

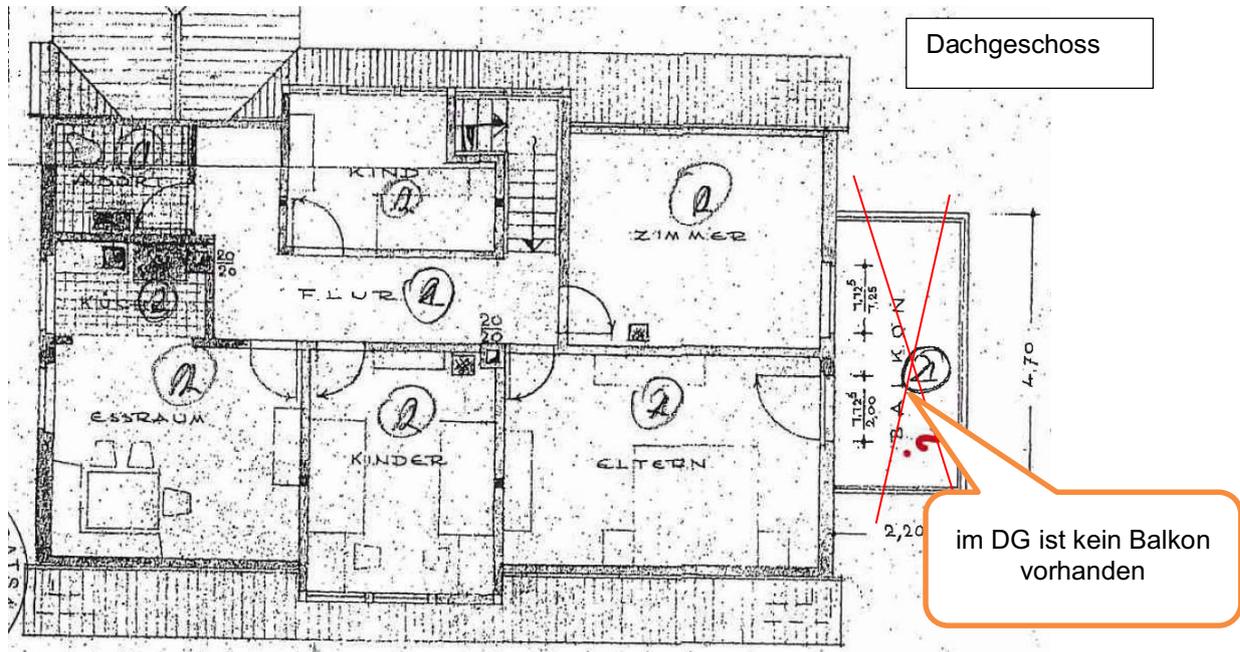
Ich werde keine Aussagen rechtlicher Art tätigen, weise jedoch ausdrücklich auf diese Besonderheit (einer ggf. nicht bestehenden Rechtssicherheit) hin. Diesbezüglich kann demnach in diesem Gutachten keine rechtssichere und abschließende Aussage getätigt werden.

Zudem ist der Wohnbereich zwar laut Teilungserklärung in sich abgeschlossen, da die Räume dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 zugeteilt wurden. Jedoch ist der weitere Behandlungsraum (Nordost), im 1. Obergeschoss, über den gemeinschaftlichen Vorplatz erreichbar, welches dem weiteren Wohnungseigentum -im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet- zugeteilt wurde.

Grundrisse, laut verkleinertem Aufteilungsplan:



Der Grundriss des 1. Obergeschosses wurde dahingehend verändert, dass der Behandlungsraum 3 ein außenliegendes Zimmer, das Zimmer Südost ein gefangener Raum und der in der Mitte, zum Süden gelegene Raum ein Durchgangszimmer 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 Sondereigentümer [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 der Grundrisse durch Architekten oder dgl.
- Umgestaltung des Aufteilungsplans
- Änderung der Teilungserklärung
- Notar- und Grundbuchkosten

werden mit einem Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert berücksichtigt.

Nach meinem Ermessen handelt es sich bei dem weiteren Wohnungseigentum

- Praxis mit einem weiteren Raum im Untergeschoss und einem weiteren Raum im 1. Obergeschoss (Behandlung 3) und dem
- **zu bewertenden Wohnungseigentum Wohnbereich im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss um eine wirtschaftliche Einheit, die im Jahr 2011 in Wohnungseigentum -vermutlich aus steuerlichen Gründen- aufgeteilt wurde.**

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

50/100 ME (Bewertungsobjekt)

50/100 ME, anderes Wohnungseigentum 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 [2] als Wohnung. 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 Wohnräume im Dachgeschoss sind nach Angaben des Eigentümers vermietet; es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Der Eigentümer des Sondereigentums [2] ist der Nutzer des Zweifamilienhauses. Er schilderte, dass das Flachdach im Erdgeschoss, während eines Sturms, derart beschädigt wurde, dass sich ein Teil der Bitumenabdichtung aufstülpte und als Abdichtung nicht mehr funktioniere. Im Innenbereich des Behandlungsraums 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 des Zweifamilienhauses 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 Zweifamilienhauses erwähnte, das Dränagerohr des Nachbargebäudes wurde in das Bewertungsgrundstück auf der Sondernutzungsfläche des Bewertungsobjektes [2] verlegt. Es lag Schnee und ich konnte keine weiterführenden Untersuchungen vornehmen.

Aufgrund der geschilderten Unwägbarkeiten hinsichtlich

1. tlw. fehlender Bezeichnungen der gemeinschaftlichen Flächen im Gebäude mit „G“ in grüner Farbe mir exakter Flächenzuordnung
2. tlw. fehlende aufschlussreichere farbliche Unterscheidung der Wohnungseigentume für [1] und [2]
3. nicht getroffene Nutzungsrechte auf der Sondernutzungsfläche Nordost [1], mit gemeinschaftlicher Zuwegung zum Hauseingang des Gebäudes, zum Beispiel Übergangsrecht zu Gunsten des Sondereigentümers [2]
4. Kosten für das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands
5. Risiko der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten
6. Kosten für Zeichnungen der Grundrisse durch Architekten oder dgl.
7. Kosten für die Umgestaltung des Aufteilungsplans
8. Kosten 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.

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; Ilshofen 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: | Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirchberg an der Jagst, Blatt 2297, 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. |
| Herrschervermerke: | 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 Verpflichtung zum Anschluss an die Kanalisation entsteht (§ 11 GOBW) oder wenn das öffentliche Interesse es erfordert- ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, die notwendigen Änderungen ohne Schadensersatzanspruch auszuführen.</p> <p style="text-align: right;">Kirchberg/Jaget, den 16. März 1960. Baulastbuchführer: <i>[Signature]</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Geb. 41t 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 (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.



Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 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 im Jahr 2012 in Wohnungseigentum bestehend aus zwei Einheiten ([1] und [2]) aufgeteilt. Es wurden zwei Wohnungsgrundbuchblätter angelegt.

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

Das Bewertungsobjekt, die Einheit im 1. Obergeschoss [2], außer Behandlungszimmer 3 [1] und die Räume im Dachgeschoss [2] werden vom Eigentümer selbst genutzt. Angaben über Mietzahlungen liegen mir nicht vor.

Nachrichtlich

Das weitere Wohnungseigentum im Erdgeschoss, Einheit [1] mit einem Behandlungsraum im 1. Obergeschoss, gehört der ehemaligen Ehepartnerin des Eigentümers; das Bewertungsobjekt [2] steht im gemeinschaftlichen Eigentum der ehemaligen Ehepartnerin (Eigentümerin [2]) und des Eigentümers [2] zu je 1/2.

Die Dachgeschossräume sind -nach Aussage des Nutzers des Zweifamilienhauses- 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 Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|--|
| Gebäudeart: | Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Satteldach; freistehend; mit Anbau einer Garage, zum Südwesten |
| | Das zu bewertende Sondereigentum [2] befindet sich im 1. Obergeschoss, außer einem Behandlungszimmer 3 im 1. Obergeschoss [1] und dem nicht in sich abgeschlossenen Wohnbereich des Dachgeschosses. Wohnungsgrundbuch: 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 881/9, Lindenstraße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss nebst zwei weiteren Räumen im Untergeschoss und einer Garage. Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche [2]; auf dieser Gartenfläche befindet sich eine angebaute weitere Garage. |
| Baujahr: | ca. 1954 laut Baugesuch, Stempel Kreisbaumeisterstelle ca. 1959 Aufstockung 1. Obergeschoss |
| Modernisierung: | laut email der Eigentümerin vom 28.11.2024 ca. 2012 Einsatz Kachelofen, 1. OG ca. 2012 Reibeputz ca. 2012 Parkett, 1. OG Wohnzimmer und Küche, Esszimmer, Behandlungszimmer [1] ca. 2012 Elektrik erneuert, EG, 1.OG, DG ca. 2012 Einbauküche, 1. OG ca. 2012 Fenster und Haustür ca. 2012 Türen geschliffen und gestrichen ca. 2015 Bitumen Garagendach ca. 2016 Heizkessel (Öl) |

| | |
|-------------------------|---|
| | ca. 2016 Wasserleitungsrohre, UG ca. 2016 Geländer und Treppenstufen am Hauseingang |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohn-/Nutzfläche beträgt rd. 134 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

Untergeschoss:

Waschküche, Vorplatz, Flur, Heizungsraum;
Kellerraum Praxis [1];

Bewertungsobjekt: Keller [2], Garage [2], beschrieben mit zwei Kellerräumen

Erdgeschoss:

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

1. Obergeschoss:

Bewertungsobjekt [2]: Flur, Kind, WC, Bad, Küche, Essraum, Eltern, Zimmer;
gemeinschaftlicher Vorplatz; **Zimmer als gefangener Raum [2];**
außenliegendes Behandlungszimmer 3 [1];
Balkon [2]

Bewertungsobjekt Dachgeschoss [2]:

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 entsprechend

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: Weishaupt; Baujahr ca. 2016; Kunststofftank im Gebäude, zusätzlicher Kaminanschluss

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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 1. Obergeschoss, neuer Einsatz ca. 2012

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten: Fassadenverkleidung erneuerungsbedürftig
Ausblühungen an der Deckenunterseite der angebauten Einzelgarage [2]
Feuchtigkeitsschäden, Anbau, Erdgeschoss [1]
Dränagerohr des Nachbargrundstücks verläuft auf dem Bewertungsgrundstück (laut Aussage Bewohner/Nutzer); es lag Schnee, so dass ich mich nicht davon überzeugen konnte
Schimmelpilzbefall in der Dusche, 1. OG
WC-Spülkastenabdeckung, 1. OG, defekt [2]
Dachgeschossräume ohne Wohnungseingangstüre [2]
Dachgeschoss ohne Balkon [2]
Dachgeschossräume sind vermietet [2]
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 entsprechend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude vermutlich im Sondereigentum (rechtlich nicht eindeutig geklärt)

angebaute Garage [2] auf Sondernutzungsrecht Gartenfläche [2]

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Garage dem Sondereigentümer unter [2], zugeteilt wurde.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer, Hecken); Sichtschutz in Holzbauweise, ohne Wert.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum [2] zugeordnet

Gesamtgrundstück ca. 907 m²
abzüglich Baukörper (Haus und Garage),
abzüglich Sondernutzungsfläche [1] Stellplatz ca. 70 m²
= Gartenfläche, ca. 647 m² [2]

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Sitzplatz, unter dem Balkon des OG und Stellplatzfläche ca. 70 m², (NO) [1]

3.5 Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

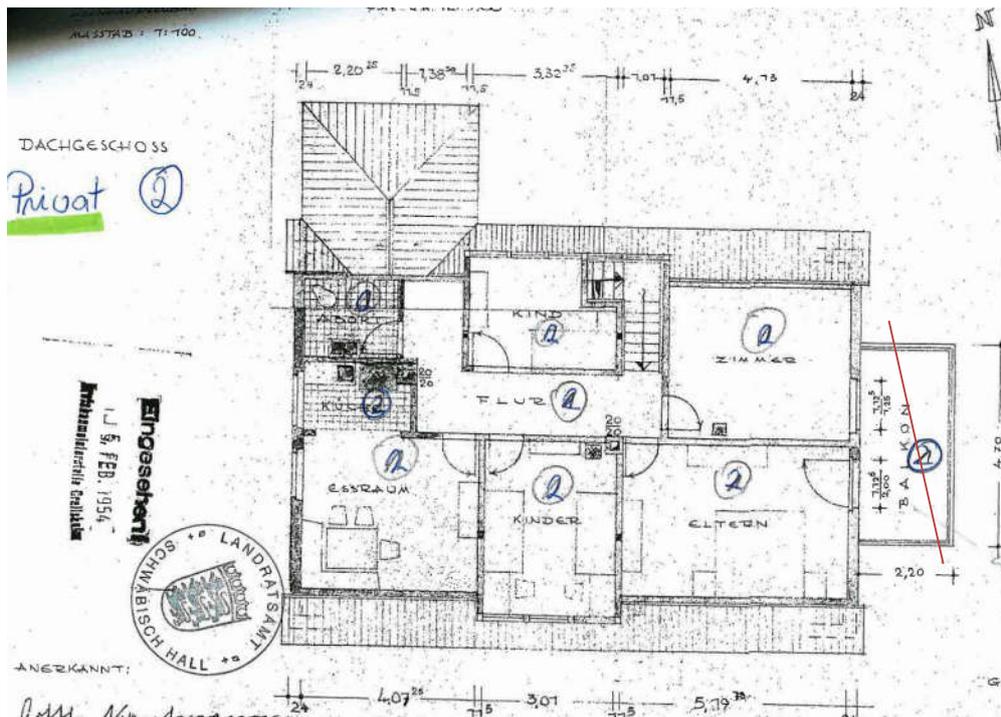
Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht (laut Grundbuchauszug) an den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet, einer Garage und zwei Kellerräumen im Untergeschoss
Hierbei handelt es sich tatsächlich um die Wohnung im 1. Obergeschoss, außer dem Behandlungszimmer 3 [1] und den nicht in sich abgeschlossenen Wohnräumen des Dachgeschosses.

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 134 m²

| Berechnungen zur Wohnfläche | | | | | | |
|---|---|--------------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|
| gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003 | | | | | | |
| nach Maßen aus der Bauakte/Laserdistanzmessung am 14.02.2025 | | | | | | |
| wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung | | | | | | [2] |
| Bereich | Bemerkungen | Länge | Breite | ca. m ² | Faktor | ca. m ² |
| 1. Obergeschoss | Einheit 2 | | | | | |
| Bad | | 2,213 | 2,461 | 5,446 | 1,00 | 5,45 |
| Abstellraum | | 2,198 | 2,714 | 5,965 | 1,00 | 5,97 |
| | | 1,311 | 1,511 | 1,981 | 1,00 | 1,98 |
| Essraum | Durchgangszimmer | 8,230 | 4,119 | 33,899 | 1,00 | 33,90 |
| Zimmer | gefangener Raum | 4,158 | 4,137 | 17,202 | 0,80 | 13,76 |
| Balkon | Ost | 2,401 | 6,013 | 14,437 | 0,25 | 3,61 |
| Behandlung 3 | SE 1 zugeteilt | 4,254 | 4,155 | 17,675 | 0,00 | 0,00 |
| Flur | | 1,370 | 2,422 | 3,318 | 1,00 | 3,32 |
| | | 1,265 | 1,243 | 1,572 | 1,00 | 1,57 |
| Vorplatz | gemeinschaftlich (G) | | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Obergeschoss | | | | | | 69,55 |
| Dachgeschoss | ohne Wohnungseingangstüre | | | | | |
| Kochnische | | 1,930 | 1,411 | 2,723 | 1,00 | 2,72 |
| | Schräge | -1,930 | 0,743 | -1,434 | 0,50 | -0,72 |
| Flur | | 1,915 | 1,940 | 3,715 | 1,00 | 3,72 |
| | | 2,032 | 2,416 | 4,909 | 1,00 | 4,91 |
| Bad | | 3,793 | 2,114 | 8,018 | 1,00 | 8,02 |
| | Schräge | -3,793 | 0,743 | -2,818 | 0,50 | -1,41 |
| | Kamin | -0,415 | 0,447 | -0,186 | 1,00 | -0,19 |
| | | -0,558 | 1,274 | -0,711 | 1,00 | -0,71 |
| Esszimmer | | 4,034 | 4,229 | 17,060 | 1,00 | 17,06 |
| | Schräge | -4,034 | 0,683 | -2,755 | 0,50 | -1,38 |
| | | 1,374 | 0,473 | 0,650 | 1,00 | 0,65 |
| Zimmer mitte | Durchgangszimmer | 3,052 | 4,100 | 12,513 | 1,00 | 12,51 |
| | Schräge | -0,998 | 4,100 | -4,092 | 0,50 | -2,05 |
| Zimmer | Eltern | 4,153 | 3,332 | 13,838 | 0,80 | 11,07 |
| | gefangener Raum | | | | | |
| | Schräge | -4,153 | 0,865 | -3,592 | 0,50 | -1,80 |
| Zimmer | Nordost | 4,153 | 3,354 | 13,929 | 1,00 | 13,93 |
| | Schräge | -4,153 | 0,963 | -3,999 | 0,50 | -2,00 |
| Dachgeschoss | | | | | | 64,35 |
| Summe | | | | | | 133,90 |
| wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche | | | | | | rund 134,00 |
| Untergeschoss | reine Nutzfläche | | | | | |
| Garage | | 3,590 | 5,920 | 21,253 | 1,00 | 21,25 |
| Kellerraum | | 3,070 | 3,750 | 11,513 | 0,98 | 11,28 |
| reine Nutzfläche | | | | 32,765 | | |
| Erläuterungen: | Putzabzug, rund 2 % , entspricht ca. 0,98 | | | | | |
| | Balkon Ost x Faktor 0,25; gem. WMR | | | | | |
| | gefangener Raum x Faktor 0,8; gem. WMR | | | | | |
| 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 (gehört zu [1]) befindet sich im 1.



Bodenbeläge:

Fliesen, Parkett, Vinyl, Fliesen; tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich;
teilweise Kontaminierung durch schädlichen Parkettkleber (laut Aussage des Bewohners/Nutzers) in den Räumen:
1. Obergeschoss: Ess- und Wohnzimmer

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz, Raufasertapeten, Fliesen im Bad (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:

Wohnungseingangstür: Holztür, OG
Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz, furniert;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen;
Türen gestrichen
Keller, Einfachtüren, dem Baujahr entsprechend

sanitäre Installation:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
[2]

Duschbad, 1. Obergeschoss:

1 Dusche; 1 Handwaschbecken; 1 WC, Spülkastenabdeckung defekt; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Fliesen mit Dekor; Rohre auf Putz; Entlüftung über Fenster

Duschbad, Dachgeschoss:

1 Dusche; 1 Handwaschbecken; 1 WC;
überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte;
Rohre auf Putz; Entlüftung über Dachflächenfenster

besondere Einrichtungen:

Kachelofen, ca. 2012 erneuerter Einsatz

| | |
|---|---|
| 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 |
| besondere Bauteile: | umbauter Terrassenbereich (Sitzplatz), Feuchtigkeitsschaden, laut Eigentümer |
| Baumängel/Bauschäden: | Feuchtigkeitsschäden am umbauten Terrassenbereich und Flachdachabdichtung des Anbaus |
| 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 befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Modernisierungsbedarf/Entsorgungskosten besteht wegen kontaminiertem Parkettkleber. |

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|--|
| Sondernutzungsrechte: | Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 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(n) Wohnung(en) im Ober- und Dachgeschoss samt Balkon(en) einer Garage und zwei Kellerräumen im Untergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche -im Aufteilungsplan/Lageplan jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet-** zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|------------------------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Kirchberg an der Jagst | 2297 | 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 in Kirchberg/Jagst bekannt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (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. 73.500,00 € | |

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 nicht der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE). Die Berücksichtigung dieser Besonderheit wird, wegen der besseren Nachvollziehbarkeit, zu den gebuchten Miteigentumsanteilen erfolgen. Das Sondernutzungsrecht wird beim anteiligen Bodenwert und die Wohnfläche im Ertragswertverfahren entsprechend berücksichtigt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| Gesamtbodenwert | 73.500,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 50/100 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 36.750,00 € | |
| Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 26.203,50 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 62.953,50 € rd. 63.000,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 **63.000,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte (SNR)

| Bezeichnung | Zuschlag |
|---|-------------|
| Sondernutzungsrecht Gartenfläche, ca. 647 m ² x 81 m ² x 0,5 (da kein Volleigentum) | 26.203,50 € |
| Summe | 26.203,50 € |

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) | 2 | Wohnung 1. OG, DG | 134,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | 2 | Garage UG | | 1,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| | | Garage Anbau | | 1,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | 134,00 | 2,00 | | 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) | 2 | Wohnung 1. OG, DG | 134,00 | | 7,28 | 975,00 | 11.700,00 |
| | 2 | Garage UG | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| | | Garage Anbau | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | | 134,00 | 2,00 | | 1.075,00 | 12.900,00 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 12.900,00 € 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) | 12.900,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 2.838,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 10.062,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,43 % von 63.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - 1.530,90 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 8.531,10 € |
| 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 | = 176.081,90 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 63.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 239.081,90 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 239.081,90 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 49.128,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 189.953,90 € |
| | rd. 190.000,00 € |

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) |
| 2 | Wohnung 1. OG, DG | 7,38 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 7,28 |
| 2 | Garage UG | 50,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 50,00 |

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. 134 m² x 14,00 € = 1.876,00 € + 212,00 € = 2.088,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 12.900,00 € = 258,00 €

3.) 523,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 2.869,00 € = 22,24 %, **rund 22 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 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 in manchen Fällen 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. Ich halte den Liegenschaftszinssatz für marktgerecht. Eine zusätzliche Marktanpassung ist demnach nicht 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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|---|---|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | | | 50 | 60 | 70 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 (tlw. unterstellt) 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

Dämmung der obersten Geschossdecke

B03

Erneuerung der elektrischen Anlagen, lt. Eigentümerin

B05

unterstellte Fassadenrenovierung

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 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 | | -41.500,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Fassadenrenovierung: Entsorgung Sondermüll (der asbesthaltigen Verkleidung), Anstrich inklusive Gerüststellung, pauschal grob geschätzt | -50.000,00 € | |
| <ul style="list-style-type: none"> Dämmung der obersten Geschossdecke, pauschal geschätzt | -15.000,00 € | |
| <ul style="list-style-type: none"> Abdichtungsarbeiten, Flachdach, über des Bereichs "Behandlung 1" pauschal geschätzt rund | -10.000,00 € | |
| <ul style="list-style-type: none"> Abdichtungsarbeiten Balkon (Feuchtigkeitsschaden Sitzplatz), pauschal geschätzt, rund | -8.000,00 € | |
| Summe | | -41.500,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | | -2.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Fliesenbelag, nach Abdichtungsarbeiten des Balkons, erneuern, rund | -2.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -5.628,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen, ca. 134 m² x 14 €/m² x 3 Jahre | -5.628,00 € | |
| Summe | | -7.628,00 € |

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Zweifamilienhaus | Garage |
|---|---|------------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 1.484,00 €/m ² WF | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) rund | x | | 26,00 m ² |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) rund | x | 134,00 m ² | |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 8.000,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 206.856,00 € | 12.610,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 13.12.2024 (2010 = 100) | x | 184,0/100 | 184,0/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 380.615,04 € | 23.202,40 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 380.615,04 € | 23.202,40 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 68 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 29 Jahre | 10 Jahre |
| • prozentual | | 57,35 % | 83,33 % |
| • Faktor | x | 0,4265 | 0,1667 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 162.332,31 € | 3.867,84 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 12.500,00 € | 0,00 € |
| anteilig mit | x | 100 % | 100 % |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 174.832,31 € | 3.867,84 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt | | 178.700,15 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 5.500,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 184.200,15 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 63.000,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert | = | 247.200,15 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 1,04 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums | = | 257.088,16 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 49.128,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums | = | 207.960,16 € |
| | rd. | 208.000,00 € |

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 % | 23,0 % | 11,0 % | 66,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

| | |
|--------------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach 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 Brennkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
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 | 23,0 | 286,35 |
| 2 | 1.380,00 | 11,0 | 151,80 |
| 3 | 1.585,00 | 66,0 | 1.046,10 |
| 4 | 1.910,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 2.395,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.484,25 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 = 1.484,25 €/m² WF
rd. 1.484,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Sonstiges | 100,0 % | | | | 1,0 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Bad im Dachgeschoss | 8.000,00 € |

Gebäude: Zweifamilienhaus

| Bezeichnung | Zeitwert |
|--|-------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Balkon, fiktiv Abdichtung erneuert | 10.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Kachelofen mit erneuertem Einsatz | 2.500,00 € |
| Summe | 12.500,00 € |

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) |
|--|----------------------|--------|---|
| Hofffläche, Betonpflastersteine, vor den Garagen, Zeitwert | 3.000,00 € | 100 % | 3.000,00 € |
| Einfriedungen | 2.000,00 € | ME | 1.000,00 € |
| Versorgungs- und Entwässerungsanlagen | 3.000,00 € | ME | 1.500,00 € |
| Summe geschätzt | | | 5.500,00 € |

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

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|---|---|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | | | 50 | 60 | 70 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 von mir 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Ich halte den Sachwertfaktor für marktgerecht; eine zusätzliche Marktanpassung ist deshalb nicht 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 | -41.500,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Fassadenrenovierung: Entsorgung Sondermüll (der asbesthaltigen Verkleidung), Anstrich inklusive Gerüststellung, pauschal grob geschätzt -50.000,00 € Dämmung der obersten Geschossdecke, pauschal geschätzt -15.000,00 € Abdichtungsarbeiten, Flachdach, über des Bereichs "Behandlung 1" pauschal geschätzt rund -10.000,00 € Abdichtungsarbeiten Balkon (Feuchtigkeitsschaden Sitzplatz), pauschal geschätzt, rund -8.000,00 € | |
| Summe | -41.500,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -2.000,00 € |



| | | |
|---|-------------|-------------|
| • Fliesenbelag, nach Abdichtungsarbeiten des Balkons, erneuern, rund | -2.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -5.628,00 € |
| • nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen, ca. 134 m ² x 14 €/m ² x 3 Jahre | -5.628,00 € | |
| Summe | | -7.628,00 € |

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. **190.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige **Sachwert** beträgt rd. **208.000,00 €**.

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 Nordost, mit gemeinschaftlicher Zuwegung zum Hauseingang des Gebäudes, zum Beispiel Übergangsrecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes/Miteigentümer [2]
4. Kosten für das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands
5. Risiko der Entstehung von Anwalts- und Gerichtskosten
6. Kosten für Zeichnung durch Architekten
7. Kosten Gestaltung des Aufteilungsplans
8. Kosten 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 unrechtmäßig verlegten Dränagerohrs des Nachbargebäudes auf dem Bewertungsgrundstück
12. Risiko von Reinigungs-, Räumungs- und Entsorgungskosten von Möbeln und weiteren Gegenständen
13. Es existiert keine amtliche Zustimmung des anderen Miteigentümers zum Bau der angebauten Garage
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 190.000,00 € ./ 20 % (entspricht 38.000 €) = **152.000,00 €**,

rund 152.000 €

Der **Verkehrswert** für den **50/100 Miteigentumsanteils an dem** mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in **74592 Kirchberg an der Jagst, Lindenstraße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss samt Balkon(en) einer Garage und zwei Kellerräumen im Untergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche -im Aufteilungsplan/Lageplan jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet-**

| | | |
|------------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Kirchberg an der Jagst | 2297 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Kirchberg an der Jagst | | 881/9 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 mit rund

152.000 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend 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 20. Februar 2025



Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der 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.



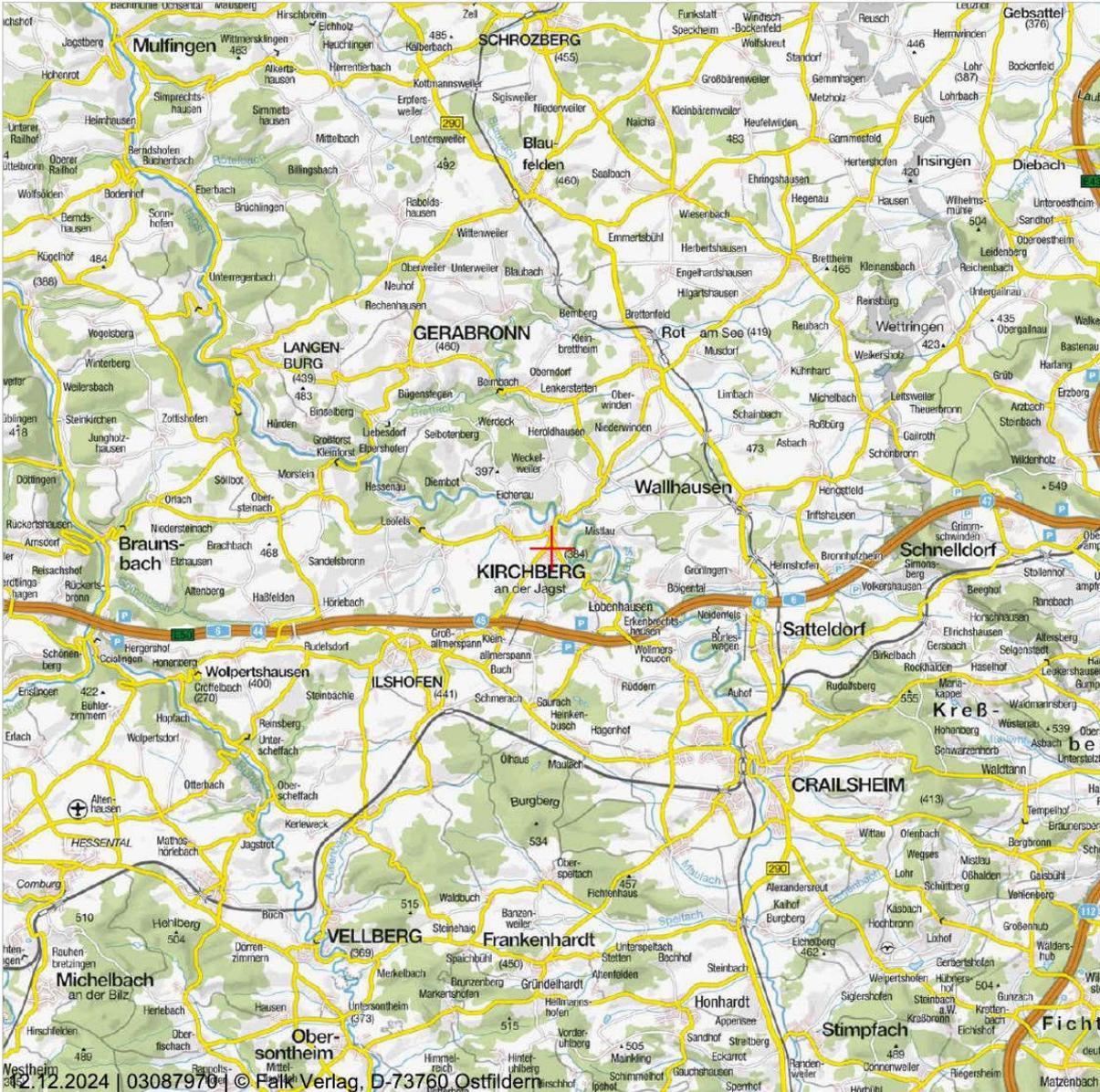
6 Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---------------|--|
| 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 Gemeindenamen, 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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 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

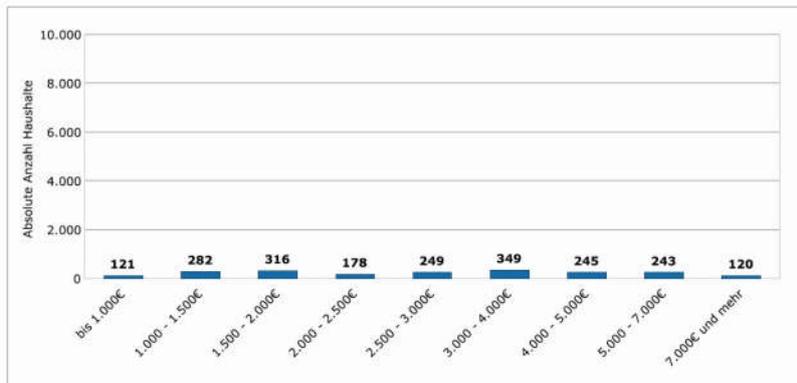
| | | |
|---|-------|-------|
| Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR] | 7 | 1 |
| Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR) | 1.683 | 1.712 |
| Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100) | 30 | 31 |

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt 2024

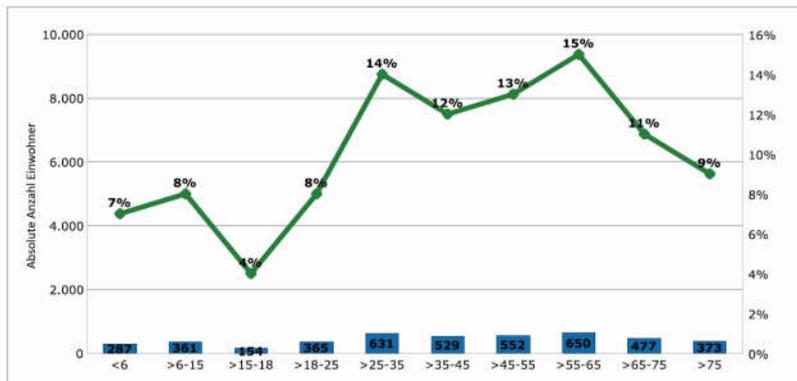
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

| | 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



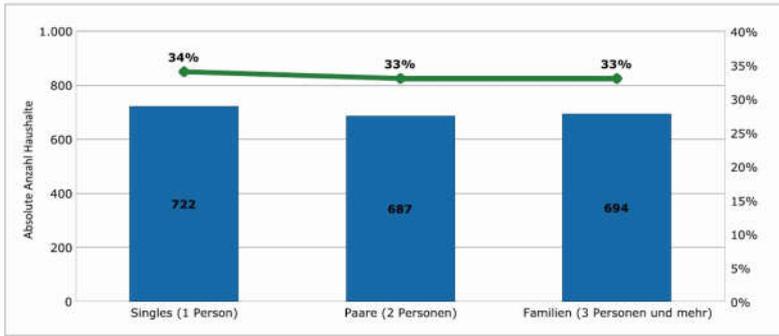
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



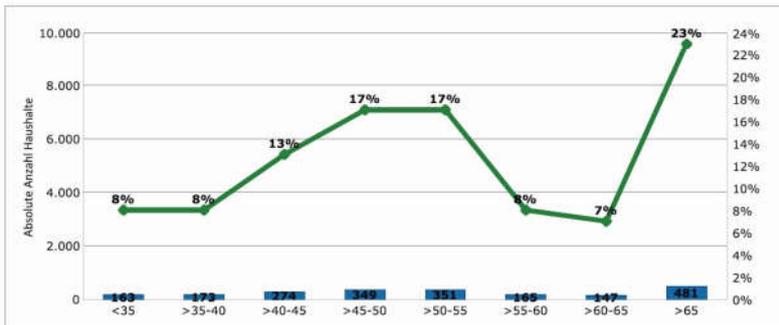


HAUSHALTSSTRUKTUR

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

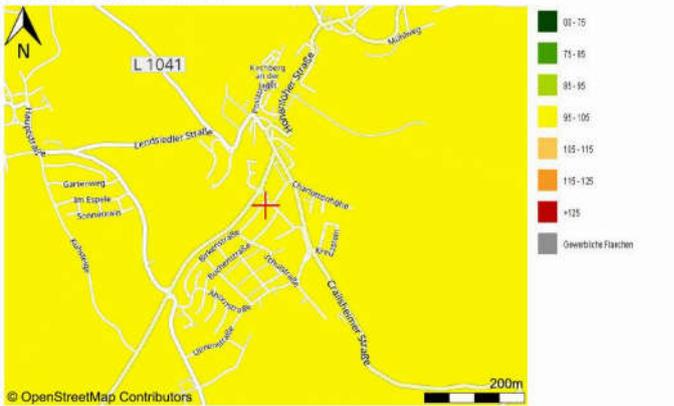
Risiko für Zahlungsausfälle³



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 |

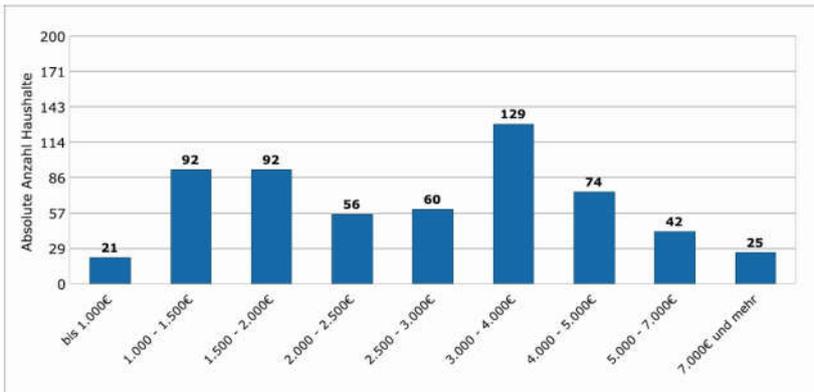
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

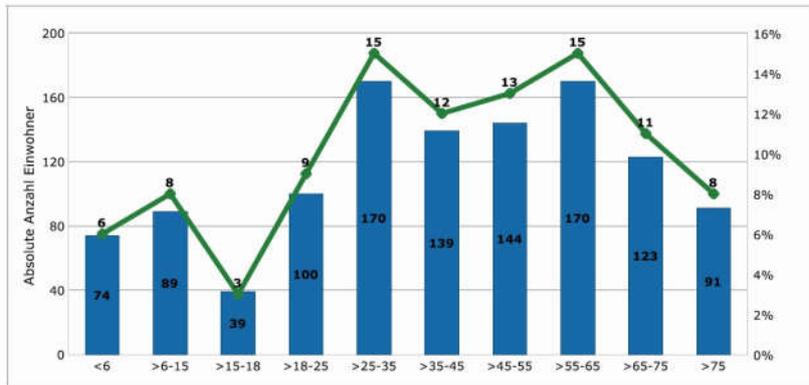
| | Anzahl | % |
|--|--------|-------|
| Erwerbstätige insgesamt | 630 | 100 |
| Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%) | 34 | 5,47 |
| Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%) | 596 | 94,53 |

| | |
|--|----------------|
| 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

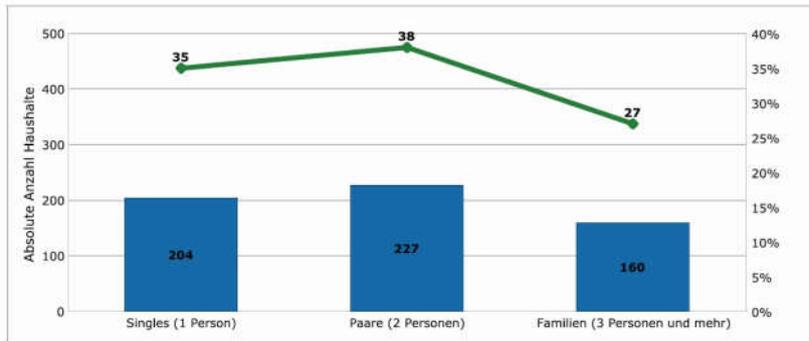


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



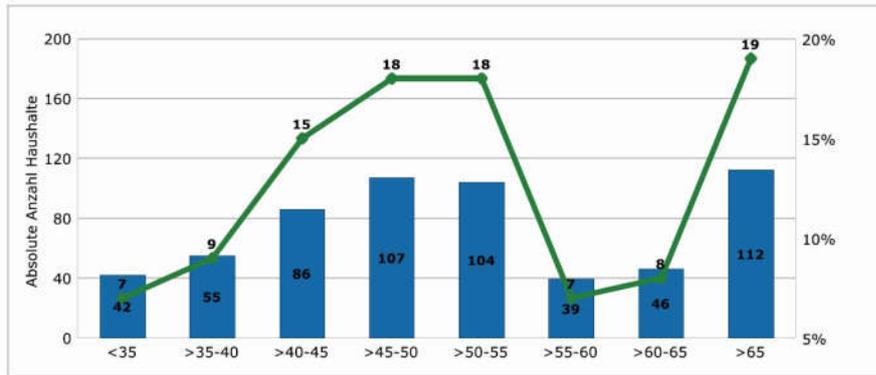
HAUSHALTSSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

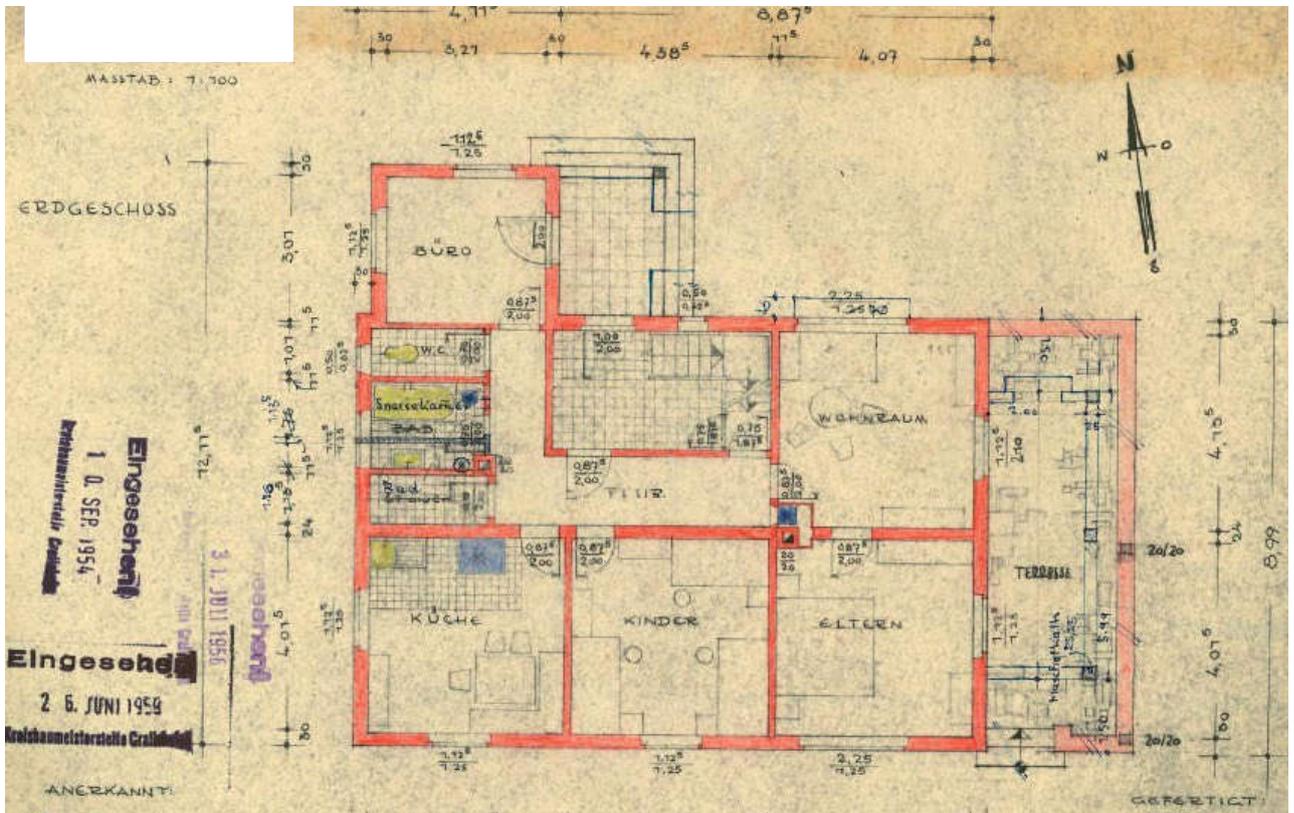
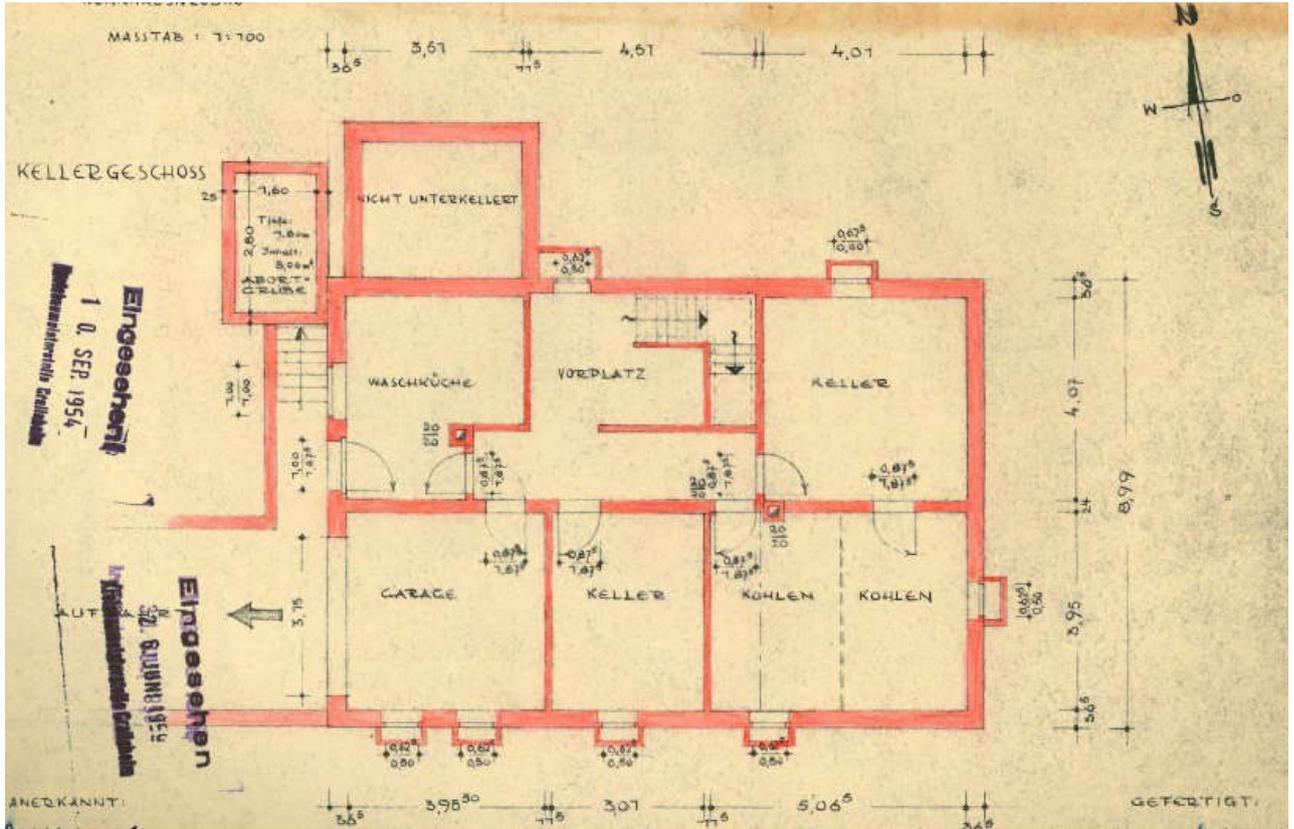
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

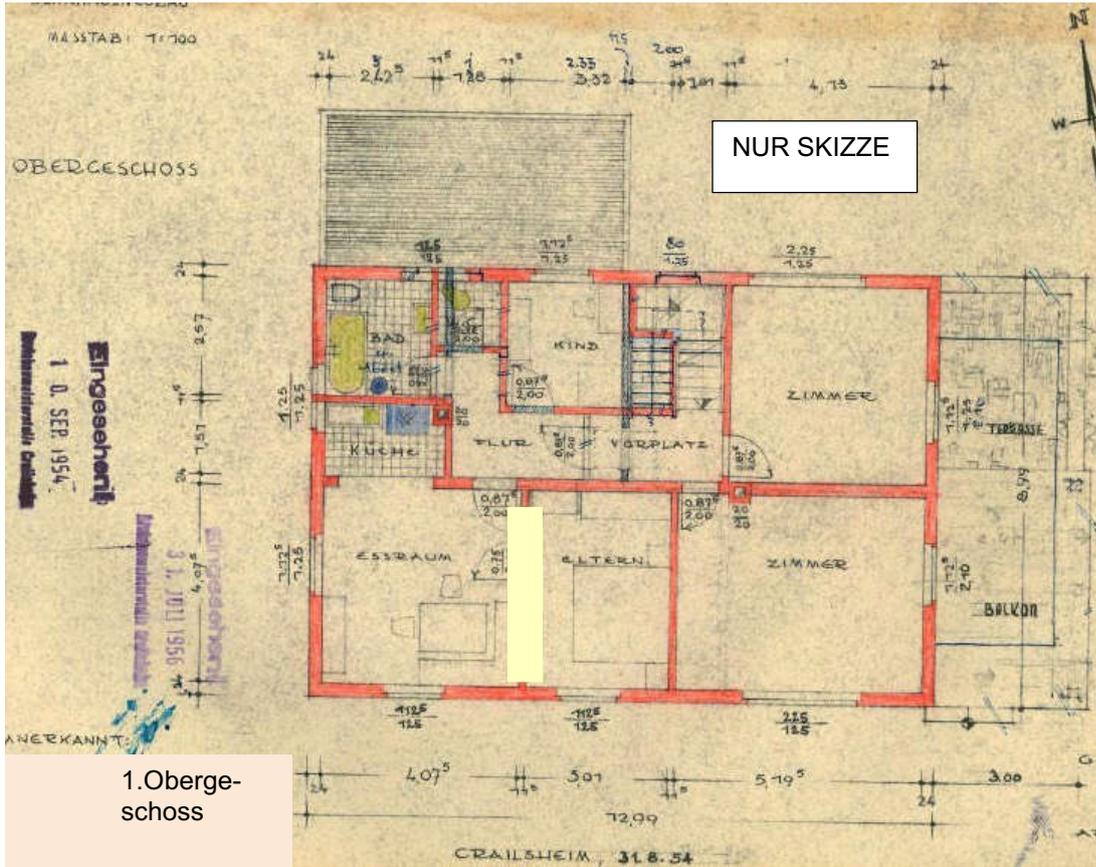
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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.

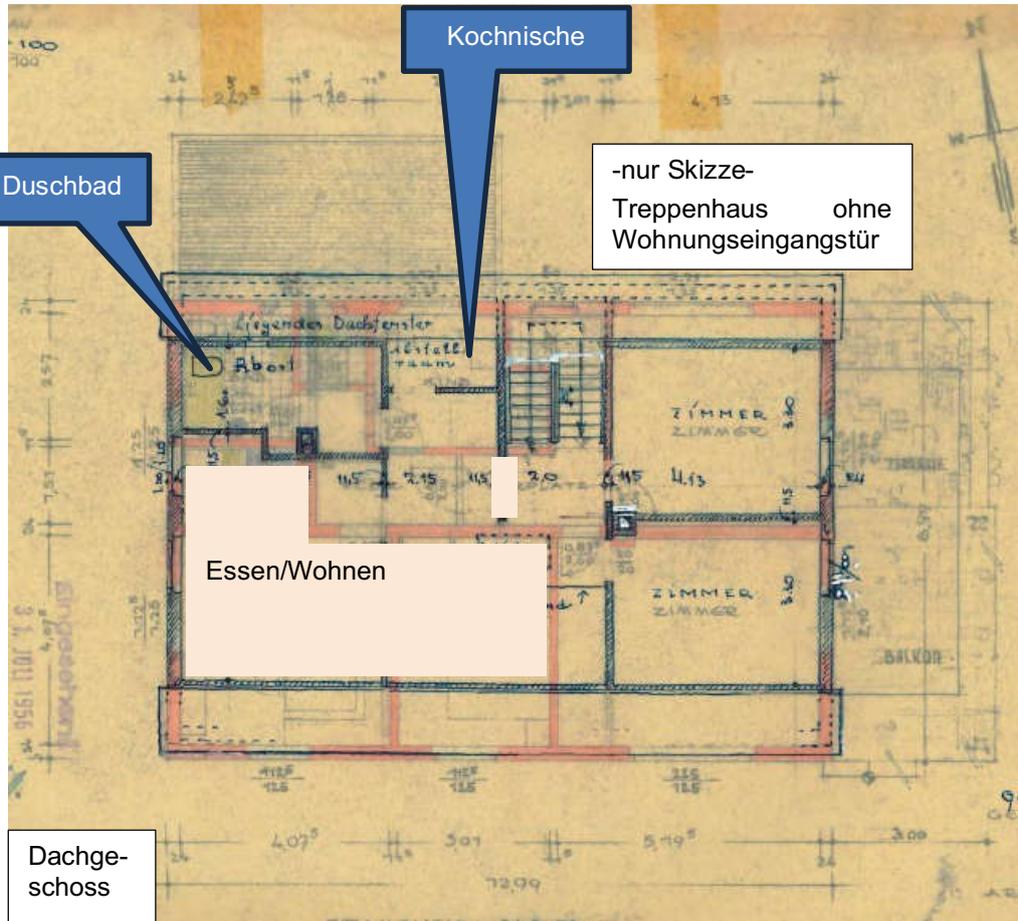
Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 06

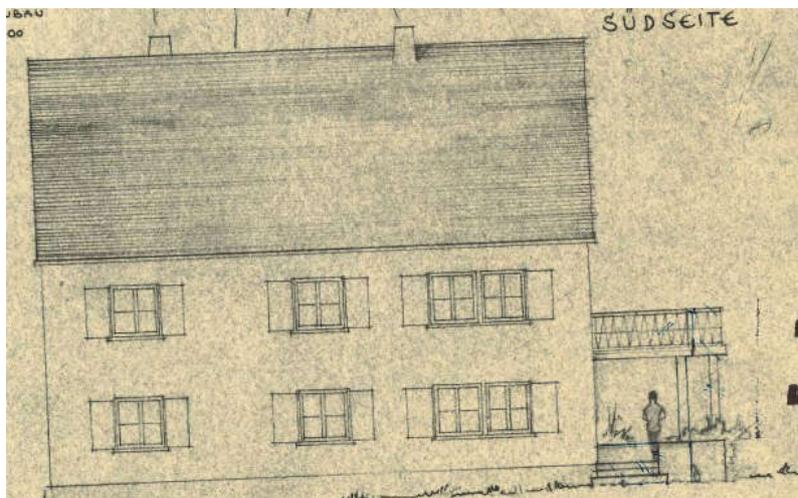
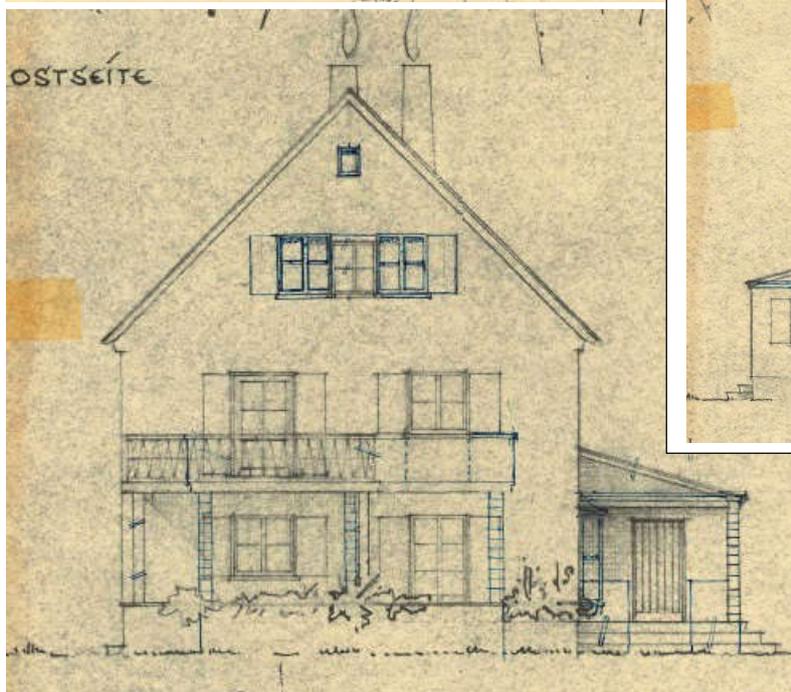
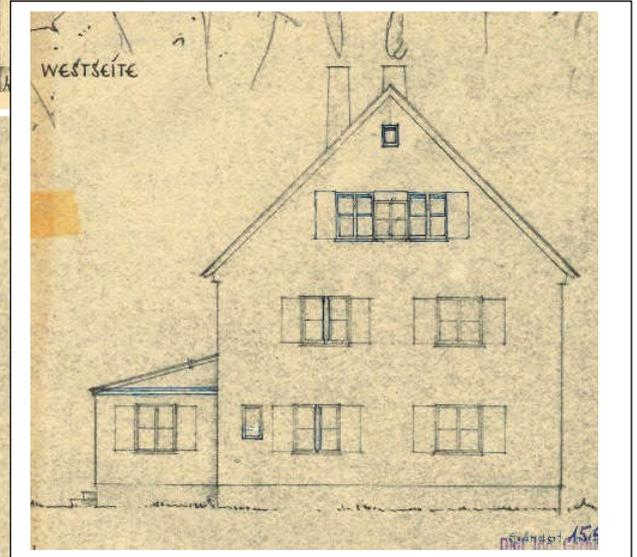


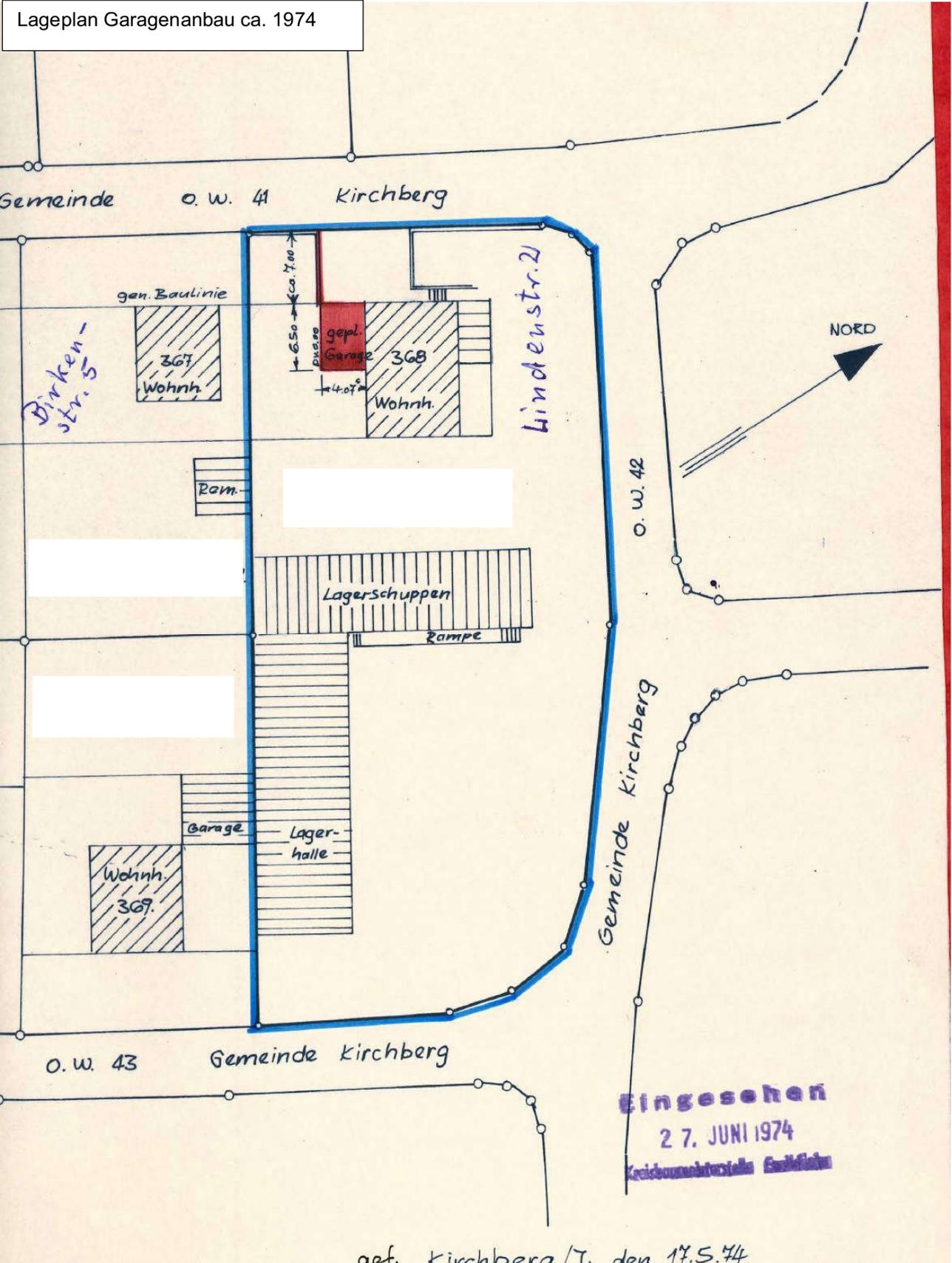


1. Obergeschoss



Dachgeschoss





**Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFV), vom 25.11.2003
nach Maßen aus der Bauakte/Laserdistanzmessung am 14.02.2025
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung

[2]

| Bereich | Bemerkungen | Länge | Breite | ca. m ² | Faktor | ca. m ² |
|---|---|--------------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|
| 1. Obergeschoss | Einheit 2 | | | | | |
| Bad | | 2,213 | 2,461 | 5,446 | 1,00 | 5,45 |
| Abstellraum | | 2,198 | 2,714 | 5,965 | 1,00 | 5,97 |
| | | 1,311 | 1,511 | 1,981 | 1,00 | 1,98 |
| Essraum | Durchgangszimmer | 8,230 | 4,119 | 33,899 | 1,00 | 33,90 |
| Zimmer | gefangener Raum | 4,158 | 4,137 | 17,202 | 0,80 | 13,76 |
| Balkon | Ost | 2,401 | 6,013 | 14,437 | 0,25 | 3,61 |
| Behandlung 3 | SE 1 zugeteilt | 4,254 | 4,155 | 17,675 | 0,00 | 0,00 |
| Flur | | 1,370 | 2,422 | 3,318 | 1,00 | 3,32 |
| | | 1,265 | 1,243 | 1,572 | 1,00 | 1,57 |
| Vorplatz | gemeinschaftlich (G) | | | 0,000 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Obergeschoss | | | | | | 69,55 |
| Dachgeschoss | ohne Wohnungseingangstüre | | | | | |
| Kochnische | | 1,930 | 1,411 | 2,723 | 1,00 | 2,72 |
| | Schräge | -1,930 | 0,743 | -1,434 | 0,50 | -0,72 |
| Flur | | 1,915 | 1,940 | 3,715 | 1,00 | 3,72 |
| | | 2,032 | 2,416 | 4,909 | 1,00 | 4,91 |
| Bad | | 3,793 | 2,114 | 8,018 | 1,00 | 8,02 |
| | Schräge | -3,793 | 0,743 | -2,818 | 0,50 | -1,41 |
| | Kamin | -0,415 | 0,447 | -0,186 | 1,00 | -0,19 |
| | | -0,558 | 1,274 | -0,711 | 1,00 | -0,71 |
| Esszimmer | | 4,034 | 4,229 | 17,060 | 1,00 | 17,06 |
| | Schräge | -4,034 | 0,683 | -2,755 | 0,50 | -1,38 |
| | | 1,374 | 0,473 | 0,650 | 1,00 | 0,65 |
| Zimmer mitte | Durchgangszimmer | 3,052 | 4,100 | 12,513 | 1,00 | 12,51 |
| | Schräge | -0,998 | 4,100 | -4,092 | 0,50 | -2,05 |
| Zimmer | Eltern | 4,153 | 3,332 | 13,838 | 0,80 | 11,07 |
| | gefangener Raum | | | | | |
| | Schräge | -4,153 | 0,865 | -3,592 | 0,50 | -1,80 |
| Zimmer | Nordost | 4,153 | 3,354 | 13,929 | 1,00 | 13,93 |
| | Schräge | -4,153 | 0,963 | -3,999 | 0,50 | -2,00 |
| Dachgeschoss | | | | | | 64,35 |
| Summe | | | | | | 133,90 |
| wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche | | | | | | rund 134,00 |
| Untergeschoss | reine Nutzfläche | | | | | |
| Garage | | 3,590 | 5,920 | 21,253 | 1,00 | 21,25 |
| Kellerraum | | 3,070 | 3,750 | 11,513 | 0,98 | 11,28 |
| reine Nutzfläche | | | | 32,765 | | |
| Erläuterungen: | Putzabzug, rund 2 % , entspricht ca. 0,98 | | | | | |
| | Balkon Ost x Faktor 0,25; gem. WMR | | | | | |
| | gefangener Raum x Faktor 0,8; gem. WMR | | | | | |
| Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. | | | | | | |
| Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden. | | | | | | |

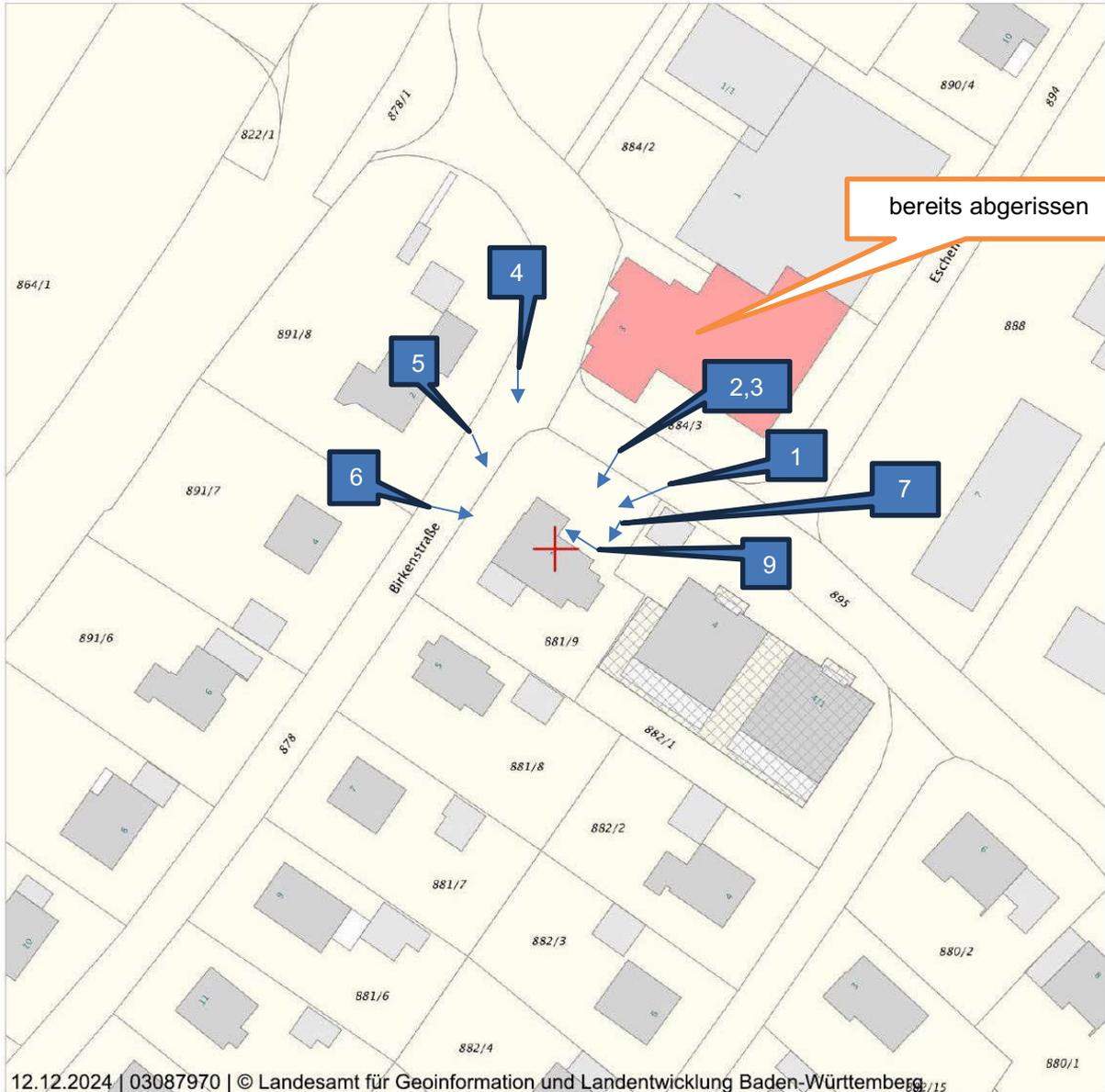
Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

| Einheit | Länge/m | Breite/m | 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 | Länge/m | Breite/m | Bemerkungen | Faktor | ca. m² |
| Garage | inkl. Dämmung ca. | | | | |
| 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] und Zuwegung zum Hauseingang



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 [2]

Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 6



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



Bild 10: Südostansicht Hauseingangsbereich

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 9: Sitzplatz [1] unter dem Balkon des Obergeschosses



Bild 10: Ungefährer Bereich des verlegten Dränagerohrs (Pfeil) auf der Sondernutzungsfläche Gartenfläche zu [2] (Bewertungsobjekt)

Wertermittlungsergebnisse

Anlage 10

Für das Wohnungseigentum in einem **Zweifamilienhaus** in **Kirchberg an der Jagst, Lindenstraße 2**

Flur

Flurstücknummer **881/9**

Wertermittlungstichtag: **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 | 63.000,00 |
| Summe: | | | 81,04 | 907,00 | 63.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Wohnungseigentum | Zweifamilienhaus | | | 134,00 | 1954 | 68 | 29 |
| Wohnungseigentum | Garage | | 26,00 | | 1974 | 60 | 10 |

| Wesentliche Daten | | | | |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
| Wohnungseigentum | 12.900,00 | 2.838,00 € (22,00 %) | 2,43 | 1,04 |

| Relative Werte | |
|---|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 469,80 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -366,63 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 1.417,91 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 14,73 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 18,88 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 190.000,00 € (91 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 208.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 152.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 13.12.2024 |

| Bemerkungen |
|--------------------|
| |

Haftungsausschluss

Anlage 11

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

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

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

© Brigitte Mann

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