



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: 20.03.2025
GA.: 20251424
Az.: 1 1 K 9 / 24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Teileigentumsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 5617 eingetragenen **60.527/1.000.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 74564 Crails-
heim, Postplatz 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen (Teileigentum) im
6. Obergeschoss -im Aufteilungsplan mit der Nr. 601 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungs-
recht an zwei Stellplätzen im Freien -im Aufteilungsplan/Lageplan mit P1 und P3 bezeichnet-**



Der **Verkehrswert des nicht hergestellten Teileigentums** wurde
-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-
zum Stichtag 20.02.2025 ermittelt mit rund

242.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|--------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zur Auftraggeberin | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen | 9 |
| 3.1 | Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus | 9 |
| 3.1.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 9 |
| 3.1.2 | Nutzungseinheiten | 9 |
| 3.1.3 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.. | 9 |
| 3.2 | Nebengebäude..... | 10 |
| 3.2.1 | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum | 10 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 10 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 10 |
| 3.3.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten den Teileigentum zugeordnet | 10 |
| 3.3.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 10 |
| 3.4 | Sondereigentum an den Räumen im 6. Obergeschoss (Teileigentum)..... | 11 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 11 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 11 |
| 3.4.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 11 |
| 3.4.2.2 | Einheit 601 | 11 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 12 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 13 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 14 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 14 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung..... | 15 |
| 4.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 15 |



| | | |
|---------------------------|--|-----------|
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums | 16 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung..... | 17 |
| 4.5.1 | Ertragswertberechnung..... | 17 |
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 18 |
| 4.6 | Sachwertermittlung | 22 |
| 4.6.1 | Sachwertberechnung | 22 |
| 4.6.2 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 23 |
| 4.7 | Vergleichsangebotswert | 28 |
| 4.8 | Vorläufiger Verkehrswert | 28 |
| 4.9 | Verkehrswert | 28 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 30 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 30 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 30 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 30 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 31 |
| 6.1.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 07..... | 43 |
| 6.1.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 43 |
| 6.1.3 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 45 |
| 6.1.4 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 45 |
| Haftungsausschluss | | 61 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus <u>Teileigentumsgrundbuch:</u> 60.527/1.000.000 Miteigentumsanteil (ME) an dem Grundstück, Flurstück 169, Postplatz 2, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den Räumen im 6. Obergeschoss (Teileigentum) – im Aufteilungsplan mit der Nr. 601 bezeichnet – Das zu bewertende Teileigentum ist nicht hergestellt, das heißt es wird tatsächlich nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt, sondern wird als Einheit mit vermutlich vier Wohnungen genutzt. Das Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen im Freien P 1 und P 3 wurde aus Blatt 5602 übertragen und diesem Sondereigentum am 7.10.2021 zugeordnet. |
| Objektadresse: | Postplatz 2, 74564 Crailsheim |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Crailsheim, Blatt 5617, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Crailsheim, Flurstück 169, Fläche ca. 2.809 m ² |

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

| | |
|-----------------|---|
| Auftraggeberin: | Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 26.11.2024 (Datum des Auftragschreibens) Altenzeichen des Amtsgerichts CR: 1 1 K 9/24 |
|-----------------|---|

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens |
| Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: | 20.02.2025 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Die Besichtigung erfolgte nach dem äußeren Anschein. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Sachverständige Brigitte Mann |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo • Teilungserklärung (TE) • Hausgeldabrechnungen • Wirtschaftsplan • drei letzte Protokolle der Eigentümerversammlung • aktueller Stand der Erhaltungskostenaufstellung von der Hausverwaltung • Einnahmenaufstellung für die Mobilfunkanlagen, Gemeinschaftsflächen, Stellplätze von der Hausverwaltung |

- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten) aus der Teilungserklärung
- Eigenes Aufmaß und Berechnung der Nutzfläche von ca. 2008
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses, www.boris-bw.de, mit Tendenz

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und)Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin

Der Grundbuchauszug lag zur Einsicht vor. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II des Grundbuchs verzeichnet:

- Vormerkung des Anspruchs der Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums einer Teilfläche. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.9.1972/18.04.1973.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Crailsheim betr. Leitungsrecht, Recht auf Nutzung als öffentliche Parkfläche bzw. Verkehrsfläche, Ausschluss von Ansprüchen wegen etwaiger Überschwemmung des Hochwassergeländes, Verbot der Behinderung des Hochwasserabflusses sowie Recht zum Betreten und Befahren des Grundstücks zur Unterhaltung und Instandsetzung des Jagstufers.

Bei Wertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach unberücksichtigt.

Es sind zwar Erhaltungsrücklagen in Höhe von 171.020,73 € (Stand 10.03.2025) vorhanden. Jedoch handelt es sich um ein großes Objekt mit 39 Einheiten zuzüglich 49 Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätzen. Aufgrund umfangreicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten mussten z.B. in der Vergangenheit mehrmals Sonderumlagen gebildet werden. Die Berücksichtigung dieser Besonderheit erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Die tatsächlichen Betriebskosten sind höher als die durchschnittlichen Betriebskosten vergleichbarer Objekte, vgl. Angaben des Deutschen Mieterbundes. Dies wird insbesondere auf die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Betrieb der drei vorhandenen Aufzüge im Jagstbrückenhochhaus und die Kosten für den Hausmeister zurückgeführt. Gemäß Hausgeldabrechnung und Teilungserklärung wird bei gewerblich genutzten Objekten hierfür der 2-fache Anteil (höherer Verteilungskostenschlüssel als für Wohnnutzung) abgerechnet. Erfahrungsgemäß reagiert auf diesen Sachverhalt ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (insbesondere Mieter), was größtenteils eine Minderung der Nettokaltmiete zur Folge hat. Die Sachverständige wird diese Wertbeeinflussung beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigen.

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein bezüglich der Räume, Postplatz 2 (Jagstbrückenhochhaus) im 6. Obergeschoss möglich. Die Bewertung erfolgt demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte und den äußeren Eindrücken während des Ortstermins. Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb in diesem Gutachten ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag, vom vorläufigen Verkehrswert vorgenommen. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten nicht abschließend einschätzbar ist.

Das zu bewertende Teileigentum ist nicht hergestellt, das heißt es wird tatsächlich nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt, sondern wird als Einheit mit vermutlich vier Wohnungen genutzt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Schwäbisch Hall |
| Ort und Einwohnerzahl: | Crailsheim (ca. 36.476 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 60 km, Stuttgart ca. 100 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 100 km <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6/BAB A 7 ca. 12 km bis 15 km <u>Bahnhof:</u> Crailsheim, ca. 1 km <u>Flughafen:</u> Stuttgart demografische Struktur |
| | Anlage 5 |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Stadtkern, direkt am Flussufer der Jagst |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | normal (durch Gewerbe, Straßenverkehr) |
| Topografie: | leicht hängig |
| Wohn- und Geschäftslage: | gute Wohnlage; gute Geschäftslage, 1b Lage |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Grundstücksgröße:</u> ca. 2.809 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück |
|-------------------|--|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|----------------|--|
| Straßenart: | Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; |



| | |
|---|---|
| | Parkstreifen sind vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; jagstseitig eingefriedet durch Stützmauer |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft von _____, Landratsamt Schwäbisch Hall, vom 20.03.2025, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 5617, folgende wertbeeinflussende Eintragung, außer <ul style="list-style-type: none">• Vormerkung des Anspruchs für die Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums einer Teilfläche. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.9.1972/18.04.1973.• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Crailsheim betr. Leitungsrecht, Recht auf Nutzung als öffentliche Parkfläche bzw. Verkehrsfläche, Ausschluss von Ansprüchen wegen etwaiger Überschwemmung des Hochwassergeländes, Verbot der Behinderung des Hochwasserabflusses sowie Recht zum Betreten und Befahren des Grundstücks zur Unterhaltung und Instandsetzung des Jagstufers. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.09.1972/18.04.1973 Bei Wertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach <u>un</u> berücksichtigt. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Herrschermerke: | keine |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | keine bekannt, weil keine Auskünfte diesbezüglich des Eigentümers vorliegen |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

| | |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält folgende /keine Eintragungen: Die Anfrage von der zuständigen Behörde ist noch nicht eingegangen. |
|---------------------------------------|---|



2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
XIV = 14 Vollgeschosse (m.E.);
GRZ = 0,9 (Grundflächenzahl);
GFZ = 2,4 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche sind hinsichtlich des getätigten, jedoch nicht genehmigten, Umbaus des Sondereigentums (ehemals gewerblich genutzt) zu Wohnraum erkennbar.

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 und schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 39 Einheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), welche wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze im Freien (**davon sind zwei Stellplätze dem Bewertungsobjekt zugeordnet, P1 und P3 zugeordnet**) und Tiefgaragenplätze.

Das Bewertungsobjekt, **die Räume im 6. Obergeschoss, Teileigentum, im Aufteilungsplan mit der SE Nr. 601 bezeichnet**, sind vermutlich vermietet.

Es liegen keine Mietverträge vor. Es wurden keine Mietauskünfte erteilt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen im Freien, P1 und P3. Ob diese Stellplätze vermietet sind, ist mir nicht bekannt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|--|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus, mit insgesamt 39 Einheiten, 14-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend |
| Baujahr: | ca. 1976 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierungen: | Heizkesselerneuerung ca. 2025 (Gas-Brennwert) Aufzugmodernisierung Betonsanierungsarbeiten, Balkonsanierung |
| Energieeffizienz | Energieausweis liegt vom 08.12.2023 vor, gültig bis 08.12.2033; Energieverbrauch 196,4 kWh (m ² a) Aktuell wird die Heizungsanlage ausgetauscht, so dass ein neuer Energieausweis ausgestellt werden sollte. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf F mit einem Energieverbrauch von 180 kWh/ (m ² * a) geschätzt |
| Außenansicht: | insgesamt Sichtbeton |

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage, Kellerräume, Heizungsraum, Technikraum, Hausmeisterbüro

Erdgeschoss:

Ladenfläche, Apotheke, Eingangsbereich mit drei Aufzügen; Treppenhaus

1.-6. Obergeschoss:

Büros, Praxen

davon Bewertungsobjekt, Sondereigentum (SE) Einheit 601 im 6. Obergeschoss (nicht besichtigt)

7.- 14. Obergeschoss:

Büros/Praxen, Wohnungen

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

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Rundum-Balkon |
| besondere Einrichtungen: | nicht bekannt |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel, weitere Besonderheiten: | laut Protokoll der Eigentümerversammlung: Zusatzbeleuchtung Tiefgarage Brandschutztüren Rechtsberatungs- und Gerichtskosten Risiko, dass Sonderumlagen gebildet werden müssen |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine erkennbar |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. |



Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

3.2.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche aus Bitumen, Terrasse, Stützmauer als Hochwasserschutz, Standplatz für Mülltonnen, Vorplatz aus Betonpflastersteinen.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten den Teileigentum zugeordnet

dem Bewertungsobjekt sind zwei Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrecht zugeteilt, im Aufteilungsplan mit P1 und P3 bezeichnet.

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume



3.4 Sondereigentum an den Räumen im 6. Obergeschoss (Teileigentum)

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| Berechnungen zur Nutzfläche | | | | | | |
|---|-----------------|---------------------|--------|--------------------|-------------|--------------------|
| nach eigenen Laserdistanzmessungen | | | | | | |
| Bereich | Bemerkungen | Länge | Breite | ca. m ² | Faktor | ca. m ² |
| 6. Obergeschoss | | | | | | |
| Büro Chef | Hauptnutzfläche | | | 15,97 | 1,00 | 15,97 |
| Büro | Hauptnutzfläche | | | 23,90 | 1,00 | 23,90 |
| Verpackung | Hauptnutzfläche | | | 13,26 | 1,00 | 13,26 |
| Aufenthaltsraum | Hauptnutzfläche | | | 14,74 | 1,00 | 14,74 |
| Flur | Verkehrsfläche | | | 3,50 | 1,00 | 3,50 |
| Technikraum | Funktionsfläche | | | 4,65 | 0,00 | 0,00 |
| Arbeitsplätze | Hauptnutzfläche | | | 98,20 | 1,00 | 98,20 |
| Vorraum | Hauptnutzfläche | | | 10,80 | 1,00 | 10,80 |
| Gipsraum | Hauptnutzfläche | | | 34,00 | 1,00 | 34,00 |
| Flur | Verkehrsfläche | | | 3,60 | 1,00 | 3,60 |
| Gussraum | Hauptnutzfläche | | | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| Umkleide Damen | Nebennutzfläche | | | 6,40 | 1,00 | 6,40 |
| Umkleide Herren | Nebennutzfläche | | | 5,60 | 1,00 | 5,60 |
| WC Damen | Nebennutzfläche | | | 2,94 | 1,00 | 2,94 |
| WC Herren | Nebennutzfläche | | | 4,90 | 1,00 | 4,90 |
| Summe | | | | 258,760 | | 254,11 |
| Gesamtnutzfläche | | (Mietfläche) | | | rund | 254,00 |
| Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden. | | | | | | |

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im 6. Obergeschoss

Nutzfläche: die Nutzfläche beträgt rd. 254 m²

Grundrissgestaltung: individuell, vermutlich als Wohnungen genutzt (es wurden vier Türen eingebaut; die Wohnungen sind zum gemeinschaftlichen Flur, zu den Aufzügen erschlossen)

Besonnung/Belichtung: vermutlich gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Einheit 601“ zusammengefasst.

3.4.2.2 Einheit 601

Türen: Eingangstür: vier Türen
 wirtschaftliche Wertminderungen: nicht bekannt
 Besonderheiten: Innenausstattung nicht bekannt
 Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.
 Es steht kein Kellerraum zur Verfügung.
 Es muss gegebenenfalls mit Rückbaukosten, wegen der nicht genehmigten Erschließung durch vier Türen in den

gemeinschaftlichen Flur, gerechnet werden.
Die Umbauarbeiten zu Wohnungen wurden offensichtlich weder von der Eigentümergemeinschaft noch von der Hausverwaltung genehmigt, vgl. CEconsult, ca. 2020, wie nachstehend, auszugsweise:



| Nr. | Text | Maßnahmen |
|-----|--|--|
| 37. | <p>Das 6. OG wurde komplett umgebaut, hier wurde der Aufzugsvorraum umfunktioniert und es wurden Wohnungen direkt an den Aufzugsvorraum angebunden. Die Türen sind T0 und nicht selbstschließend ausgeführt.</p> | <p>Für die ausgeführte Situation ist die entsprechende Baugenehmigung vorzulegen. Aus brandschutzgutachterlicher Sicht erscheint es bedenklich, wenn nicht dichtschießende Wohnungseingangstüren direkt an den Aufzugsvorraum angebunden sind.</p> |



| Nr. | Text |
|-----|---|
| A | Allgemein |
| A1 | Aufgrund der vorgefundenen Situation wird empfohlen, für das Hochhaus / die einzelnen Geschosse Brandschutzpläne zu erstellen, damit ersichtlich ist, welche Wand welche Feuerwiderstandsdauer benötigt, dasselbe für die einzelnen Türen einschließlich der Türen zu den Technikräumen. |
| A2 | Es ist dringend erforderlich, dass alle Brandschutztüren regelmäßig geprüft und gewartet werden und die zugehörigen Sicherheitseinrichtungen wie Rauchauslöseeinrichtung geprüft und ggf. instandgesetzt werden. |
| A3 | Bezüglich dem zweiten Rettungsweg über den Außenbalkon ist darauf hinzuweisen, dass dieser Rettungsweg unbedingt sicher begehbar sein muss, für den Fall, dass der Aufzugsvorraum verrauchert ist und der Treppenraum nur über den Außenbalkon erreicht werden kann. Alle Türen im Zuge des ersten und zweiten Rettungswegs dürfen nicht zugesperrt sein. |
| A4 | Alle Geschosse sollten bezüglich der Fluchtwegführung entsprechend ausgeschildert werden. |
| A5 | Es ist nachzuprüfen anhand der bestehenden Baugenehmigungen, inwieweit die Zugangstüren, die direkt vom Aufzugsvorraum in eine Nutzungseinheit führen, genehmigt wurden. |
| A6 | Alle Türen zum Treppenraum müssen geprüft werden, dass sie selbsttätig korrekt schließen und ins Schloss fallen. |
| A7 | Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorlage der entsprechenden Baugenehmigungen, auch die Baugenehmigungen für erfolgte Umbauten, erfolgen. |

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Sonstige Besonderheiten:

erhöhte Betriebskosten, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
Umnutzung (Wohnungen mit vier Türen) wurde nicht genehmigt



Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Zum baulichen Zustand des Sondereigentums kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|--|--|
| Sondernutzungsrechte: | zwei Stellplätze im Freien, P1 und P3 |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Laut Hausverwaltung, Auskunft 18.3./19.2.2025: <ul style="list-style-type: none"> • Mobilfunkantennen: 16.815,00 € p.a. • Gemeinschaftsflächen (Terrasse für Gastronomie) 1.860,00 € p.a. • Stellplatzmieteinnahmen 5.280,00 € p.a. |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): keine, ME = 60.527/1.000.000 |
| Abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Putzmittel, Auslagen Aufzugsstrom Hausmeister Kabelfernsehen Hausreinigung Gartenpflege Telefon Aufzugswartung gemäß Teilungserklärung Seite 27, A (Anteil für 1 Millionstel) = _____ K (Gesamtbetrag) _____ MEA (Miteigentumsanteile lit.aa x 2) + MEA lit.a, bb |
| Erhaltungsrücklage: | Vorhandene Erhaltungsrücklage in Höhe von 171.020,73 € (Stand 10.03.2023). Dem zu bewertenden Teileigentum sind rd. 10.351,37 € zuzuordnen. |

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **60.527/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Postplatz 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen (Teileigentum) im 6. Obergeschoss -im Aufteilungsplan mit der Nr. 601 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Freien -im Aufteilungsplan/Lageplan/Grundbuchauszug mit P 1 und P 3 bezeichnet-**zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|------------------------|-----------|----------------------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Crailsheim | 5617 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Crailsheim | 169 | 2.809 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. Es liegt dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Teileigentumen vor, die zur Wertfindung herangezogen werden könnten.

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

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

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

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

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

Die Kaufpreisforderungen liegen (nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich aus dem Jahr ca. 1976) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **730,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 20.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 2.809 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---|----------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 730,00 €/m² E1 |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 20.02.2025 | × 1,02 | E2 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------------|--------|-------------------------------|
| Lage | sehr gute Lage | gute Lage | × 0,80 | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 595,68 €/m ² |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 2.809 m ² | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 595,68 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 595,68 €/m² |
| Fläche | × | 2.809 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 1.673.265,12 € rd. <u>1.670.000,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 insgesamt **1.670.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, und Abfrage unter www.boris-bw.de, liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert zum 01.01.2023, für die Grundstücke im Bereich Wilhelmstraße, bei 730,00 €/m². Dieser durchschnittliche 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 und die Zone des Bewertungsobjektes nicht abbildet. Der Bodenrichtwert im Bereich Wilhelmstraße ist, aus meiner Sicht, nicht für ein Teileigentum am Postplatz geeignet, da es sich nicht um eine sehr gute Innenstadtlage (wie die Wilhelmstraße) handelt. Annähernd vergleichbare Bodenrichtwerte liegen in der Bergwerkstraße bei 305,00 €/m² und in der Unteren Ludwigstraße/Jagstgartenweg bei 305 €/m². Insofern wird der Bodenrichtwert in Höhe von 730,00 €/m² für das Grundstück "Postplatz 2" als zu hoch eingeschätzt. Der Bodenrichtwert Wilhelmstraße in Höhe von 730 €/m² wird [unter E3] demnach wie folgt (im weiteren Schritt) angepasst: 730,00 €/m² × 0,80 (entspricht einem Abschlag in Höhe



von 20 % = 584,00 €/m². Ich habe den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und halte den Bodenrichtwert in Höhe von rund 584,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der der Zeit erfolgen im Anschluss.

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss, mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

| | | | |
|-------------------------|---|-------------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | | 20.02.2025 | |
| BRW-Stichtag | - | <u>01.01.2023</u> | |
| Zeitdifferenz | = | 2,14 | Jahre |
| Bodenwertdynamik b | x | <u>1</u> | %/Jahr |
| insgesamt | | 2,15 | % |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E3

Der Bodenrichtwert Wilhelmstraße in Höhe von 730 €/m² wird demnach wie folgt angepasst:

730,00 €/m² x 0,80 (entspricht einem Abschlag in Höhe von 20 %) = 584,00 €/m².

Hierin ist die direkte Flusslage an der Jagst mit Hochwasserrisiko entsprechend berücksichtigt.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60.527/1.000.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|---|--|-------------|
| Gesamtbodenwert | 1.670.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | x 60.527/1.000.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 101.080,09 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 101.080,09 € <u>rd. 101.000,00 €</u> | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 **101.000,00 €**.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|--------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus) | 60 1 | Teileigentum 6. OG | 254,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | P1 +3 | Stellplatz | | 2,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | 254,00 | 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 (€) |
| Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus) | 60 1 | Teileigentum 6. OG | 254,00 | | 10,00 | 2.540,00 | 30.480,00 |
| | P1 +3 | Stellplatz | | 2,00 | 35,00 | 70,00 | 840,00 |
| Summe | | | 254,00 | 2,00 | | 2.610,00 | 31.320,00 |

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) | 31.320,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 5.637,60 € |
| jährlicher Reinertrag | = 25.682,40 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,00 % von 101.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 6.060,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 19.622,40 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer | × 10,828 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 212.471,35 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 101.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 313.471,35 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 313.471,35 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 11.613,77 € |
| Ertragswert des Teileigentums | = 301.857,57 € |
| | rd. 302.000,00 € |



4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir im Jahre 2008 durchgeführt. Sie orientieren an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als geschätzter 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: Wohn- und Geschäftshaus

| Ertragseinheit | | Vergleichsmiete | WF/NF-Korrektur | Grundflächenbesonderheiten | Sonstige Korrekturen | NKM |
|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| Nr. | Nutzung/Lage | (€/m ²) | K0 | K1 | K2 | (€/m ²) |
| 60 1 | Teileigentum 6. OG | 10,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 10,00 |
| P1 +3 | Stellplatz | 35,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 35,00 |

Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 14,00 € (Einheit) je m² und 106,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 4 % 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: ca. 254 m² x 14,00 € = 3.556,00 € + 212,00 € = 3.768,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 4 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 31.320,00 € = 1.252,80 €

3.) 523,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 5.543,80 € = 17,70 %, **rund 18 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Für den Bereich des Bewertungsobjektes hat der zuständige Gutachterausschuss in Crailsheim keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart abgeleitet. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der laut Kleiber, Seite 1673, gemischt genutzte Grundstücke, über 50 % gewerblicher Anteil bezogen auf die Jahresnettokaltmiete, in Höhe von 4,5 % bestimmt; die erforderlichen Anpassungen werden entsprechend nachfolgendem Modell vorgenommen:

geringere Drittverwendungsmöglichkeit + 0,5 %

Kapitalanlage steht im Vordergrund + 0,5%

Leerstandrisiko + 0,5 %

hohe Bewirtschaftungskosten (z.B. drei Aufzüge; Verteilerkostenschlüssel gemäß Teilungserklärung § 6 Abs. 1) + 0,5 %

geringe Restnutzungsdauer – 0,5 %



| Liegenschaftszinssätze | | Liegenschaftszinssatz % | | Bewertungsobjekt |
|--|---------------------------------------|-------------------------|----------|------------------|
| Kleiber | gemischt genutzte Grundstücke | | | 4,50% |
| Ausgangswert | | | | 4,50% |
| Anpassungen: | geringere Drittverwendungsmöglichkeit | | Zuschlag | 0,5% |
| | Kapitalanlage steht im Vordergrund | | Zuschlag | 0,5% |
| | Leerstandsrisiko | | Zuschlag | 0,5% |
| | hohe Bewirtschaftungskosten | | Zuschlag | 0,5% |
| | geringere Restnutzungsdauer | | Abschlag | -0,5% |
| objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | | | 6,00% |

Ich halte den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % für angemessen.

Plausibilisierung: Laut Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 1673-1674, liegen die Liegenschaftszinssätze bei Büro- und Geschäftshäusern zwischen 5,5 % und 7%. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz liegt in dieser Spanne und kann aus diesem Grund in dieser Wertermittlung herangezogen werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht in allen Fällen ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts, gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dabei handelt es sich um einen zwingend durchzuführenden Verfahrensschritt, wenn die ausgewerteten Liegenschaftszinssätze den aktuellen Markt nicht mehr abbilden. Da der objektspezifische Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung nicht für erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND)

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.

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 (-103.000,00 € x 0,80*Dämpfungsfaktor wurde berücksichtigt) ⁸ | -4.987,42 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Risiko der Kosten für Brandschutztüren etc., Protokoll der Eigentümerversammlung 2024, Top 14, geschätzt -103.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | -3.026,35 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Risiko der Bildung von Sonderumlagen wegen der Rechtsstreitigkeiten, pauschal geschätzt -50.000,00 € | |
| Summe | -8.013,77 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Sonstige Besonderheiten | 12.400,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Barwert der Einnahmen der Mobilfunkanlagen, grob geschätzt 8.600,00 € | |
| <ul style="list-style-type: none"> Barwert der Einnahmen Miete Gemeinschaftsflächen und Stellplatzflächen 3.800,00 € | |
| Weitere Besonderheiten (-16.000,00 € x 0,80*) | -16.800,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Rückbau der nicht von der WEG genehmigten Wohnungseingangstüren/Einbau gemäß Brandschutzvorgaben, Rechtsberatung- und Gerichtskosten, grob geschätzt 20.000,00 € | |
| Summe | -3.600,00 € |

⁸ Bei diesen Berechnungen wurde der Dämpfungsfaktor, nach Sprengnetter, Lehrbuch 6/3/3.1/8 bereits berücksichtigt. Bei Berücksichtigung dieses Umstandes ist (je nach Einkommenshöhe des Erwerbers) durchschnittlich nur eine effektive Belastung des Käufers (nach Steuern) durch die Beseitigung in Höhe der 60-90% der tatsächlichen Aufwendungen gegeben. D.h. der steuerliche Vorteil gegenüber vergleichbaren Anschaffungskosten beträgt 10-40%, durchschnittlich mindestens 20 %, so dass sich für sofort steuerlich abzugsfähige Aufwendungen ein Dämpfungsfaktor von ca. 0,80 ergibt.



| Mobifunkanlagen | | | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| Laut tel. Auskunft der Hausverwaltung sind drei Antennenanlagen vorhanden. | | | | | |
| Da die einzelnen Verträge und Erträge zum Wertermittlungsstichtag nicht vorliegen wird unterstellt, dass die Verträge noch eine Restlaufzeit von rund 10 Jahre haben. | | | | | |
| | | | | hieraus entfallen auf das | Teileigentum |
| Antennenmiete p.a. | 16.815,00 € | x | 60.527 | 1.000.000 | 1.017,76 € |
| | | | | Miteigentumsanteil (ME) | |
| Barwert der Antennenmiete (Werterhöhung für das Teileigentum) | | | | | |
| B = | $R_1 \times a_1 +$ | $\frac{1}{(1 + k_2)^{n1}}$ | $\times R_2 \times a_2$ | | |
| | (Therm 1) | (Therm 2) | | | |
| keine BWK, da alle Anteile von Betreiber getragen werden | | | | | |
| Berechnung: | Therm 1 | | | | |
| | 1.017,76 € | 7,537627 | 1,055 | | 8.093,44 € |
| | | 5,5%/10J. | jährl.vorschüssig | | |
| | Therm 2 | | | | |
| | 0,422411 | 1.753,96 € | 6,8964082 | 1,075 | 5.492,71 € |
| | 10 J./9% | | 7,5%/10 J. | jährl.vorschüssig | |
| | | | | | |
| | Gesamt | | | | 13.586,15 € |
| Nach den Erfahrungen der Sachverständigen würde ein Marktteilnehmer für das Bewertungsobjekt keine Mindermiete in Ansatz bringen; jedoch besteht ein erhöhtes Mietausfallrisiko. | | | | | |
| Barwert des erhöhten Mietausfallwagnisses (Wertminderung für das Teileigentum) | | | | | |
| Das erhöhte Mietausfallrisiko wird mit 2 % der Nettokaltmiete geschätzt | | | | | |
| Berechnung: | $R \times a$ | | | | |
| Miete, mon. | 1.401,25 € | 12 | 2% | 336,30 € | Jahr |
| | 336,30 € | | 14,212406 | 1,035 | 4.946,92 € |
| | | | 3,5%/20J. | jährl.vorschüssig | |
| | | | | | |
| | Werterhöhung für das Teileigentum | | | | 8.639,23 € |
| | Werterhöhung für das Teileigentum zum | 20.02.2025 | rund | | 8.600,00 € |

| Ermittlung der Mieteinnahmen | | 2023 |
|---|------------|-------------------|
| Stellplatzmieteinnahmen | 5.280,00 € | p.a. |
| Gemeinschaftsflächen | 1.860,00 € | p.a. |
| Ertragswertermittlung | | ohne boG |
| unter Berücksichtigung der anteiligen | | |
| Gemeinschaftsflächen, Stellplatzflächen | | 317.308,14 € |
| ohne Berücksichtigung der anteiligen | | |
| Gemeinschaftsflächen, Stellplatzflächen | | 313.471,35 € |
| Barwert, Differenz | | 3.836,79 € |
| Zuschlag rund | | 3.800,00 € |



4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Wohn- und Geschäftshaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 875,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) rund | x | 394,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 344.750,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 20.02.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 636.753,25 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 636.753,25 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 18 Jahre |
| • prozentual | | 74,29 % |
| • Faktor | x | 0,2571 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 163.709,26 € |
| anteilig mit | x | 100 % |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 163.709,26 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt | | 163.709,26 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 8.631,62 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 172.340,88 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 101.000,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert | = | 273.340,88 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung), SWF, geschätzt | x | 1,20 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums | = | 328.009,06 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 11.613,77 € |
| (marktangepasster) Sachwert des Teileigentums - nur zur Stützung - | = | 316.395,28 € |
| | rd. | 316.000,00 € |



4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; 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 |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |



| | |
|---------------------------------|---|
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|--|--|---|
| 1 | 665,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 740,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 875,00 | 100,0 | 875,00 |
| 4 | 1.230,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.550,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 875,00 |
| gewogener Standard = | | | 3,0 |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 875,00 €/m² BGF
rd. 875,00 €/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.

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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) |
|--|-------------------------|--------|--|
| Stellplatzfläche | 5.000,00 € | 100 % | 5.000,00 € |
| Versorgungs- und Entwässerungsanlagen | 10.000,00 € | ME | 605,27 € |
| Einfriedungen/Stützmauer, Hochwasserschleuse | 50.000,00 € | ME | 3.026,35 € |
| Summe | | | 8.631,62 € |

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: Wohn- und Geschäftshaus

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 3,0 beträgt demnach rd. 70 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 Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für den Bereich des Bewertungsobjektes hat der zuständige Gutachterausschuss in der Stadt Crailsheim keine Sachwertfaktoren für Teileigentum abgeleitet. Der objektartspezifische Sachwertfaktor wird deshalb in der Regel auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Jedoch kann das Bewertungsobjekt hinsichtlich des Bodenrichtwertniveaus und der Objektart nicht unmittelbar daraus abgeleitet werden.

Nach subjektiven Schätzungen liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer



Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 20 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Es sind mir sind Kaufpreise bekannt, welche nachbewertet wurden. Dabei habe ich festgestellt, dass der angewandte Wert für die Region des Bewertungsobjektes angewandt werden kann. Ich halte den Sachwertfaktor für angemessen. Da der Sachwertfaktor geschätzt wurde, wird das Sachwertverfahren lediglich zur Stützung des Verfahrensergebnisses des Ertragswertverfahrens herangezogen.

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 immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der aktuelle Sachwertfaktor den aktuellen Markt hinreichend abbildet, wird von einer weiteren Marktanpassung abgesehen.

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 von der Hausverwaltung mitgeteilt wurden.

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 z.B. in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|-----------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (-103.000,00 € x 0,80*Dämpfungsfaktor wurde berücksichtigt) ⁸ | -4.987,42 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Risiko der Kosten für Brandschutztüren etc., Protokoll der Eigentümerversammlung 2024, Top 14, geschätzt rund | -103.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -3.026,35 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Risiko der Bildung von Sonderumlagen wegen der Rechtsstreitigkeiten, pauschal geschätzt | -50.000,00 € |
| Summe | -8.013,77 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Sonstige Besonderheiten | 12.400,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Barwert der Einnahmen der Mobilfunkanlagen, grob geschätzt | 8.600,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Barwert der Einnahmen Miete Gemeinschaftsflächen und Stellplatzflächen | 3.800,00 € |
| Weitere Besonderheiten (-16.000,00 € x 0,80*) | -16.800,00 € |

⁸ Bei diesen Berechnungen wurde der Dämpfungsfaktor, nach Sprengnetter, Lehrbuch 6/3/3.1/8 bereits berücksichtigt. Bei Berücksichtigungen dieses Umstandes ist (je nach Einkommenshöhe des Erwerbers) durchschnittlich nur eine effektive Belastung des Käufers (nach Steuern) durch die Beseitigung in Höhe der 60-90% der tatsächlichen Aufwendungen gegeben. D.h. der steuerliche Vorteil gegenüber vergleichbaren Anschaffungskosten beträgt 10-40%, durchschnittlich mindestens 20 %, so dass sich für sofort steuerlich abzugsfähige Aufwendungen ein Dämpfungsfaktor von ca. 0,80 ergibt.



| | |
|--|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Rückbau der nicht von der WEG genehmigten Wohnungseingangstüren/Einbau gemäß Brandschutzvorgaben, Rechtsberatung- und Gerichtskosten, grob geschätzt 20.000,00 € | -20.000,00 € |
| Summe | -3.600,00 € |

| Mobifunkanlagen | | | | |
|--|--------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Laut tel. Auskunft der Hausverwaltung sind drei Antennenanlagen vorhanden. | | | | |
| Da die einzelnen Verträge und Erträge zum Wertermittlungsstichtag nicht vorliegen wird unterstellt, dass die Verträge noch eine Restlaufzeit von rund 10 Jahre haben. | | | | |
| | | | hieraus entfallen auf das | Teileigentum |
| Antennenmiete p.a. | 16.815,00 € | x | 60.527 1.000.000 | 1.017,76 € |
| | | | Miteigentumsanteil (ME) | |
| Barwert der Antennenmiete (Werterhöhung für das Teileigentum) | | | | |
| B = | $R_1 \times a_1 +$ | $\frac{1}{(1 + k_2)^{n1}}$ | $\times R_2 \times a_2$ | |
| | (Therm 1) | (Therm 2) | | |
| keine BWK, da alle Anteile von Betreiber getragen werden | | | | |
| Berechnung: | Therm 1 | | | |
| | 1.017,76 € | 7,537627 | 1,055 | 8.093,44 € |
| | | 5,5%/10J. | jährl.vorschüssig | |
| | Therm 2 | | | |
| | 0,422411 | 1.753,96 € | 6,8964082 | 1,075 5.492,71 € |
| | | 10 J./9% | 7,5%/10 J. | jährl.vorschüssig |
| | Gesamt | | | 13.586,15 € |
| Nach den Erfahrungen der Sachverständigen würde ein Marktteilnehmer für das Bewertungsobjekt keine Mindermiete in Ansatz bringen; jedoch besteht ein erhöhtes Mietausfallrisiko. | | | | |
| Barwert des erhöhten Mietausfallwagnisses (Wertminderung für das Teileigentum) | | | | |
| Das erhöhte Mietausfallrisiko wird mit 2 % der Nettokaltmiete geschätzt | | | | |
| Berechnung: | $R \times a$ | | | |
| Miete, mon. | 1.401,25 € | 12 | 2% | 336,30 € Jahr |
| | 336,30 € | | 14,212406 | 1,035 4.946,92 € |
| | | | 3,5%/20J. | jährl.vorschüssig |
| Werterhöhung für das Teileigentum | | | | 8.639,23 € |
| Werterhöhung für das Teileigentum zum 20.02.2025 rund | | | | 8.600,00 € |

| Ermittlung der Mieteinnahmen | | 2023 |
|---|------------|-------------------|
| Stellplatzmieteinnahmen | 5.280,00 € | p.a. |
| Gemeinschaftsflächen | 1.860,00 € | p.a. |
| Ertragswertermittlung | | ohne boG |
| unter Berücksichtigung der anteiligen | | |
| Gemeinschaftsflächen, Stellplatzflächen | | 317.308,14 € |
| ohne Berücksichtigung der anteiligen | | |
| Gemeinschaftsflächen, Stellplatzflächen | | 313.471,35 € |
| Barwert, Differenz | | 3.836,79 € |
| Zuschlag rund | | 3.800,00 € |



4.7 Vergleichsangebotswert

Es liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichsangebotspreisen vor.

| Vergleichsangebotspreis | | | | |
|--|------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| Quelle | Objekt Nr. | Fläche m ² | | Preis pro m ² |
| Albert Scheib | 4988 | 1707 | 2.385.000,00 € | 1.397,19 € |
| Abschlag, da Angebot aus dem Internet, rund | | | | 10% - 139,72 € |
| Vergleichsangebotspreis zur Plausibilitätsbegründung | | | | 1.257,47 € |
| Vergleichsangebotspreis zur Plausibilitätsbegründung rund | | | | 1.257,00 € |
| Der Vergleichsangebotspreis in Höhe von 1.257 €/m ² unterstützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens hinreichend genau. | | | | |

| | | |
|--|---------------|--------------------------|
| Berechnung rund 254 m ² Nutzfläche x 1.257 €/m ² = | 319.278,00 € | |
| abzüglich boG | - 11.613,77 € | |
| Vergleichsangebotspreis-zur Plausibilisierung- | 307.664,23 | rund 307.000,00 € |

4.8 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. **302.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige **Sachwert** beträgt rd. **316.000,00 €**.

*Der zu Plausibilisierungszwecken geschätzte vorläufige **Vergleichsangebotswert** beträgt rund **307.000,00 €**.*

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich. Die Bewertung erfolgte demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte. Aus bewertungstechnischen Gründen wurde deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag, vom vorläufigen Verkehrswert vorgenommen. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten nicht abschließend einschätzbar ist.

Vorläufiger Verkehrswert 302.000,00 € abzüglich 20 % (entspricht 60.400,00 €) = 241.600,00 €, rund

242.000,00 €

4.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **60.527/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Postplatz 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen (nicht hergestelltes „Teileigentum“)** im **6. Obergeschoss -im Aufteilungsplan mit der Nr. 601 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Freien -im Aufteilungsplan/Lageplan/Grundbuchauszug mit P1 und P3 bezeichnet-**

| | | |
|------------------------|-------|-----------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Crailsheim | 5617 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Crailsheim | | 169 |

wird **– bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-** zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rund

242.000 €

**in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Ich verweise ausdrücklich auf die Besonderheiten, welche unter Punkt 1.4 erläutert wurden.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich der Immobilienmarkt seit Juli 2022 in einer Trendwende befindet. Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien ist gesunken.

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

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

Insbesondere das steigende Zinsniveau, die von den Kreditinstituten geforderte höhere Eigenkapitalquote, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine gestiegenen Energiepreise, die Verunsicherung der Käufer hinsichtlich der Vorgaben bei einem Heizungsaustausch und die geplanten Vorgaben bei Gebäudesanierungen sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die vermutlich wieder steigende Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.

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

Crailsheim, den 20. März 2025

**brigitte mann****Zertifizierte Sachverständige**
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74 56 4 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38**Brigitte Mann**

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

**Geprüfte Fachkompetenz**
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)**b.v.s**
SachverständigeMitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

LBO: Landesbauordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.10" (Stand März 2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Luftbild
- Anlage 05: demographische Struktur
- Anlage 06: Lageübersichtsplan Sondernutzungsrecht der Stellplätze
- Anlage 07: Das Ertragswert- und das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 08: Grundrisse, Ansichten
- Anlage 09: Fotoübersichtsplan
- Anlage 10: Fotos
- Anlage 11: Wertermittlungsergebnisse
- Anlage 12: Haftungsvereinbarung
- Summe: 30 Seiten**



Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Postplatz 2



19.03.2025 03286569 © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03286569 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Postplatz 2



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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03286569 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Postplatz 2



19.03.2025 | 03286569 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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





Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Postplatz 2



19.03.2025 | 03286569 | © 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, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03286569 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



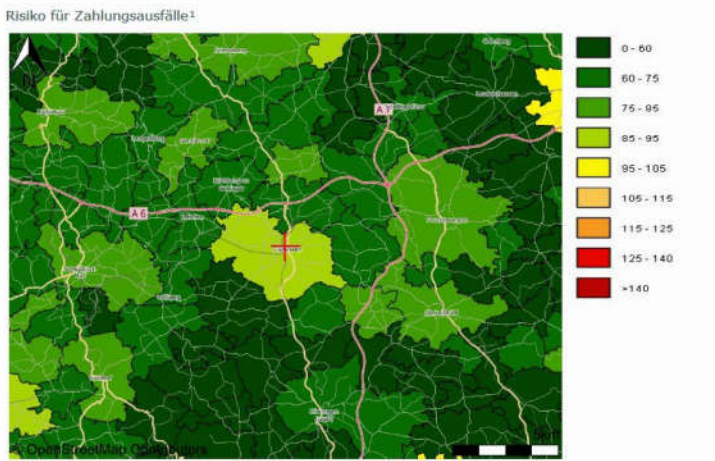
Anlage 05

Report Makromarkt
74564 Crailsheim, Postplatz 2

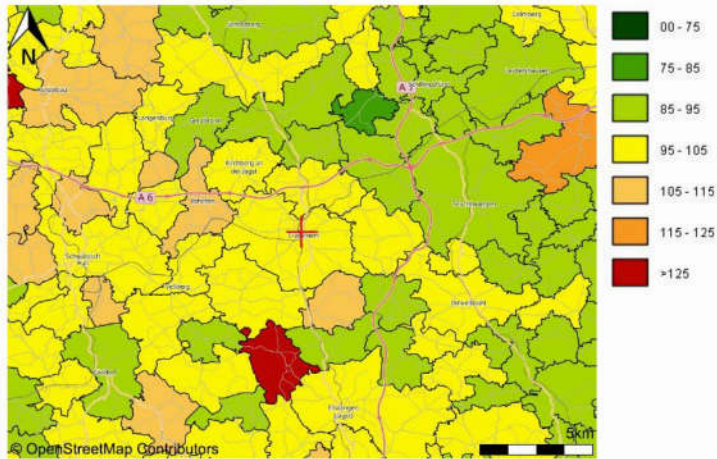


IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

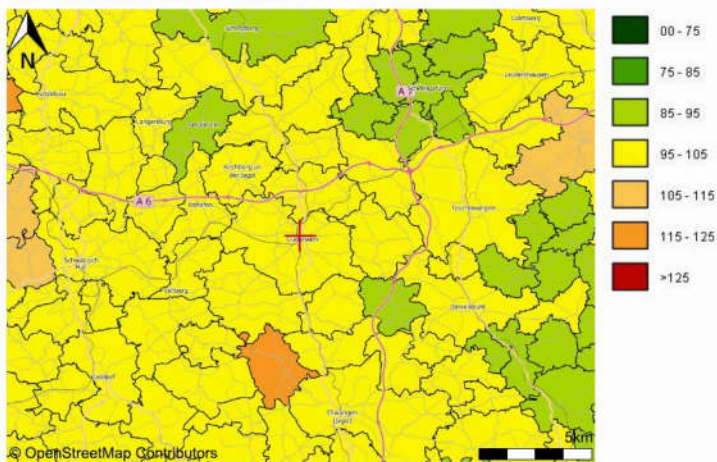
| | |
|--------------------|--|
| Gemeinde | Crailsheim, Stadt |
| Gemeindekennziffer | 08127014 |
| Gemeindetyp | Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren |
| Bevölkerungszahl | 34.862 |
| Haushalte | 15.536 |
| Fläche (km²) | 107,62 |



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Report Makromarkt

74564 Crailsheim, Postplatz 2



Lage- und Standortdaten² Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

| | | |
|--|----|-----|
| Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100) | 87 | 130 |
|--|----|-----|

PRIVATE KAUFKRAFT

| | | |
|--|--------|--------|
| Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100) | 101 | 102 |
| Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR] | 924 | 74 |
| Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 26.527 | 26.857 |

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

| | | |
|---|-------|-------|
| Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100) | 100 | 102 |
| Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR] | 231 | 18 |
| Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 6.650 | 6.786 |

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

| | | |
|---|-----|-----|
| Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100) | 118 | 135 |
|---|-----|-----|

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

| | | |
|---|-----|-----|
| Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100) | 141 | 162 |
|---|-----|-----|

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

| | | |
|---|-------|-------|
| Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR] | 272 | 25 |
| Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR) | 7.814 | 9.180 |
| Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100) | 140 | 165 |

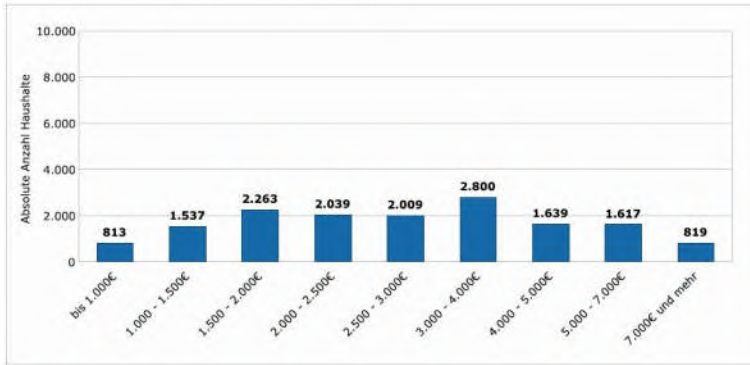
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

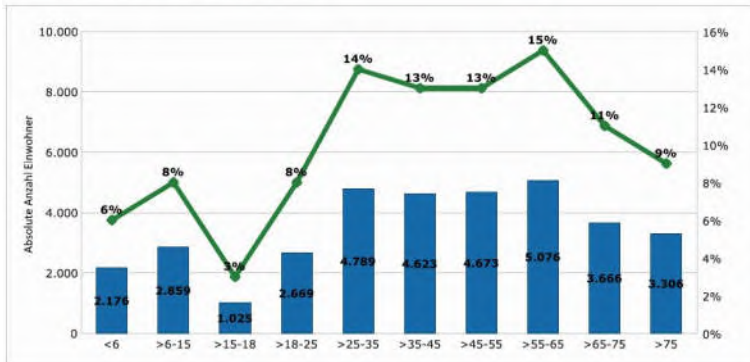
| | Anzahl | % |
|--|--------|-------|
| Erwerbstätige insgesamt | 18.543 | 100 |
| Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%) | 1.229 | 6,63 |
| Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%) | 17.314 | 93,37 |



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

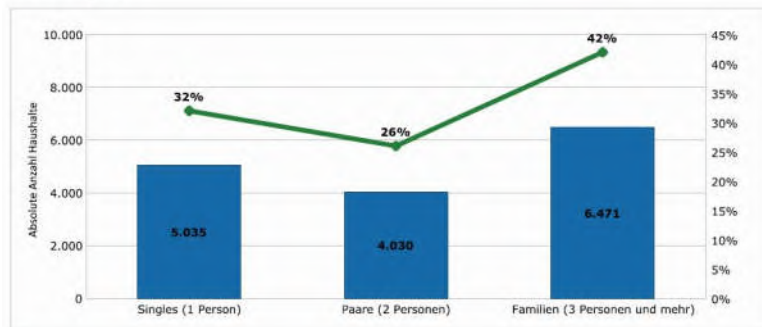


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

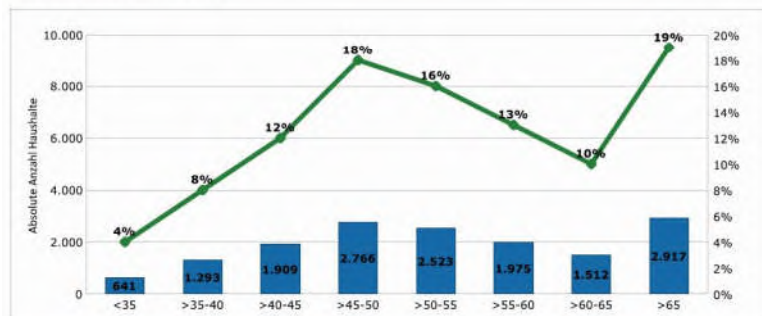


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 Marktdata 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 ausgibt. 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 ausgibt. 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



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Postplatz 2



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE*)

| | |
|---|------------------------------------|
| Mikromarktname | Crailsheim, Zentrum |
| Gebietseinheit | Postleitzahl Acht – Bereich (PLZ8) |
| PLZ8-ID | 74564025 |
| Fläche (km ²) | 0,68 |
| Bevölkerungszahl | 2.772 |
| Haushalte | 1.248 |
| Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²) | 4.066 |

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

| | |
|---|--|
| Gemeinde | Crailsheim, Stadt |
| Gemeindekennziffer | 08127014 |
| Gemeindetyp | Verstädterte Räume – ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren |
| Ortsgrößenklasse | 20.000 bis unter 50.000 Einwohner |
| Bevölkerungszahl | 34.862 |
| Haushalte | 15.536 |
| Fläche (km ²) | 107,62 |
| Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²) | 324 |

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

| | |
|---|--|
| Vorherrschendes Milieu ² | Hedonisten |
| Vorherrschende Lebensphase ² | Junge Familien mit Kind |
| Raumtypologie | Neben- und kleine Zentren |
| Vorherrschender Besatz | Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel |
| Wohnumfeldtypologie | Städtische Problemgebiete: Multi-kulturelle Innenstadtbereiche |
| Typische Bebauung | 3-5 Familienhäuser |

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

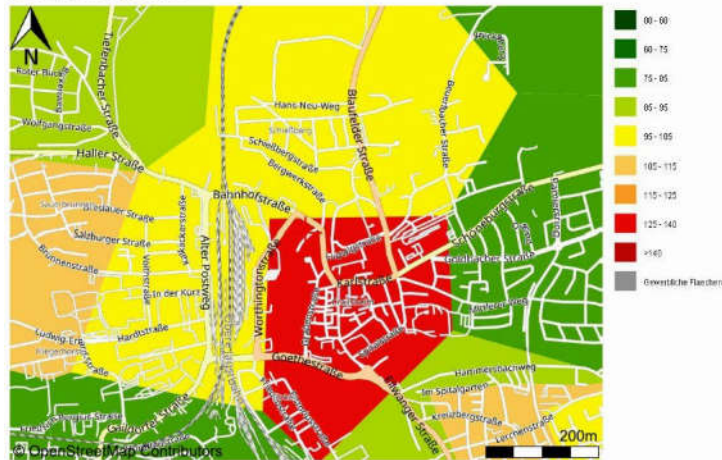
Hedonistisches Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht) - Die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht: Leben im Hier und Jetzt, Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft.

Kleinere städtische Zentren oder Nebenzentren in Großstädten, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ladenstraßen, zum Teil auch mit Fußgängerzonen.

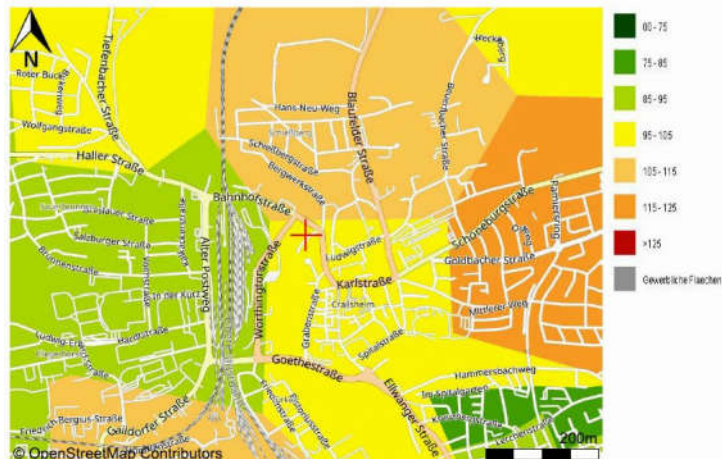
Multikulturelle Innenstadtbereiche - Junge bis mittelalte Bewohner von Häusern mit alter schlecht erhaltener Bausubstanz; Studentenviertel mit WGs in Straßen mit Mischung (Läden und Gewerbe); mittlere berufliche Qualifikation; hoher Ausländeranteil; schlechte Zahlungsmoral.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft





Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten* Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT

| | | |
|--|-----|----|
| Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100) | 130 | 87 |
|--|-----|----|

PRIVATE KAUFKRAFT*

| | | |
|--|--------|--------|
| Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100) | 102 | 101 |
| Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR] | 74 | 925 |
| Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 26.857 | 26.527 |

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

| | | |
|---|-------|-------|
| Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100) | 102 | 100 |
| Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR] | 18 | 232 |
| Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR) | 6.786 | 6.650 |

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

| | | |
|---|-----|-----|
| Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100) | 135 | 118 |
|---|-----|-----|

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

| | | |
|---|-----|-----|
| Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100) | 162 | 141 |
|---|-----|-----|

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

| | | |
|---|-------|-------|
| Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR] | 25 | 272 |
| Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR) | 9.180 | 7.814 |
| Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100) | 165 | 140 |

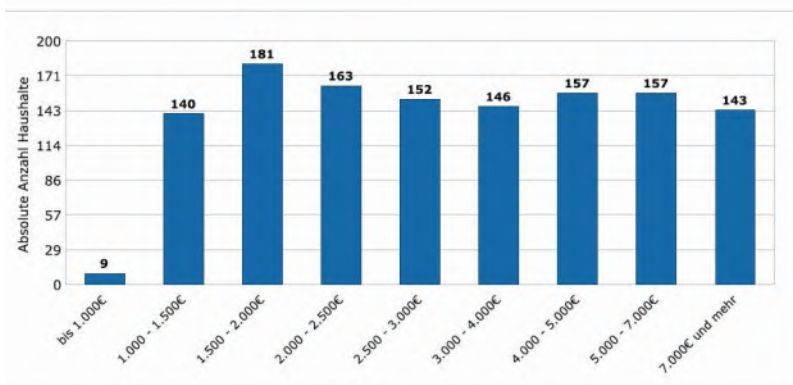
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

| | Anzahl | % |
|--|--------|-------|
| Erwerbstätige insgesamt | 1.494 | 100 |
| Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%) | 111 | 7,46 |
| Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%) | 1.383 | 92,54 |

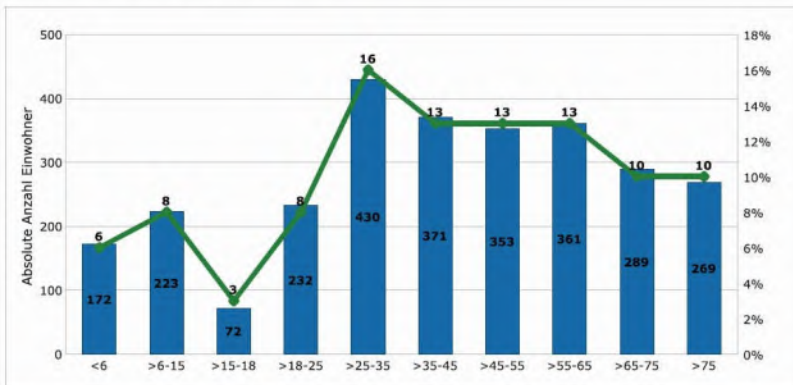
| | |
|--|------------------------------|
| Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %) | 4,68 |
| Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100) | 80 |
| Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100) | 84 |
| Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD) | leicht unterdurchschnittlich |

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



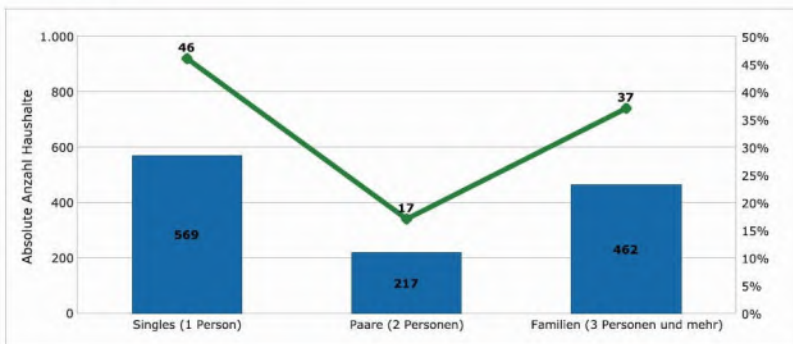


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

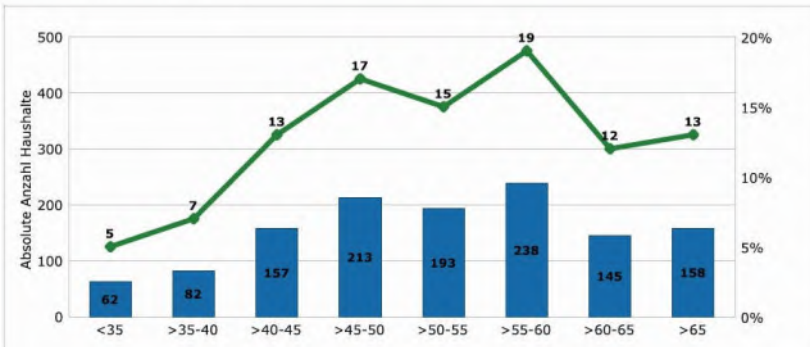


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 Raumgliederung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeschafte 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

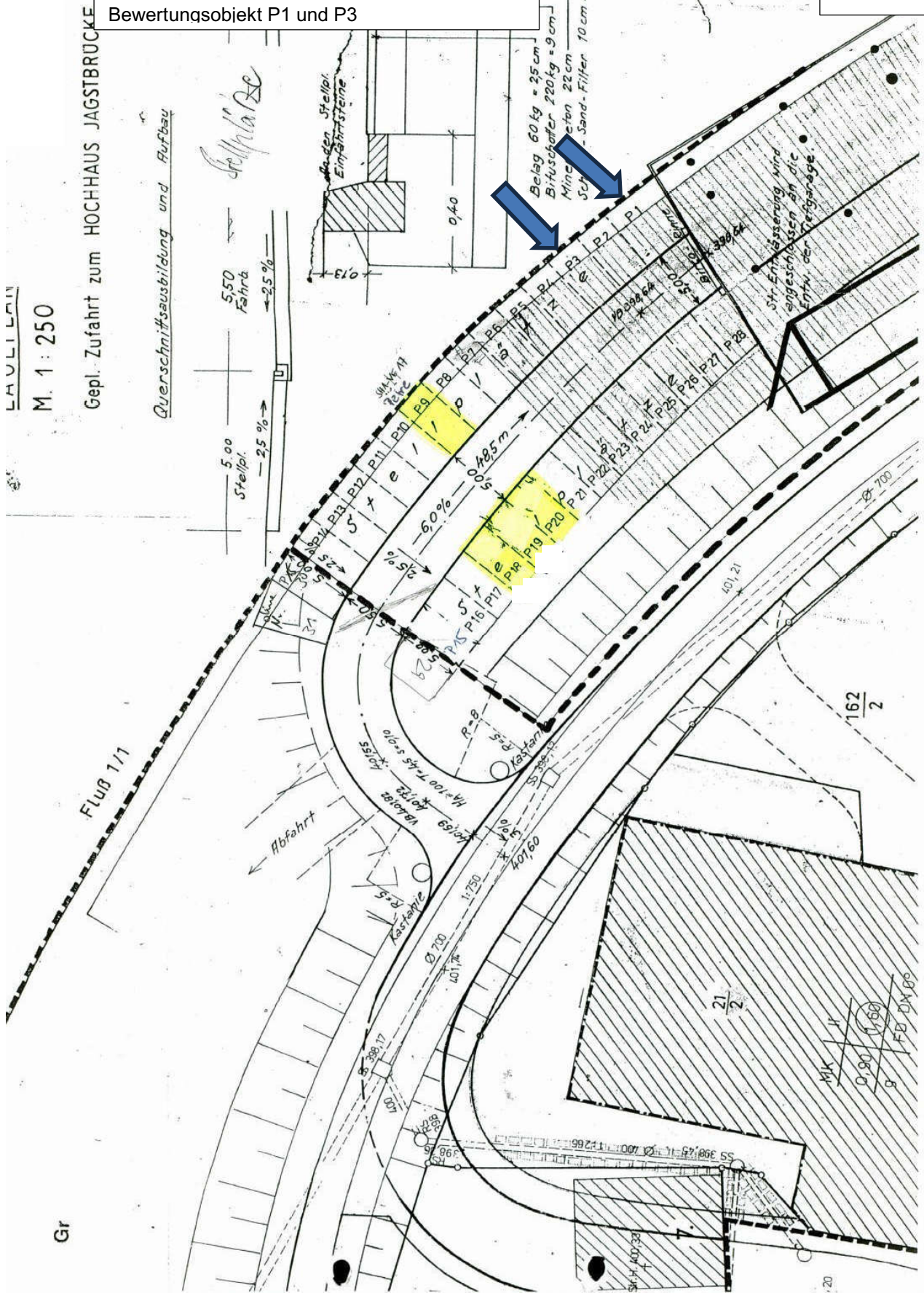
Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, 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 ausübt. 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



Stellplatzplan (Sondernutzungsrecht Stellplatz)
Bewertungsobjekt P1 und P3

Anlage 06





6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 07

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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)

Ertragswert pro m²: 1.220,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene



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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.1.3 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

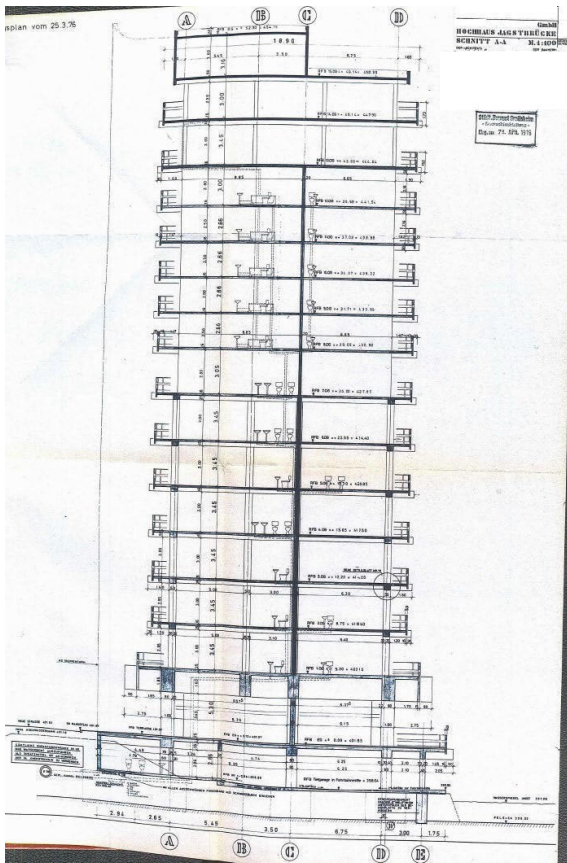
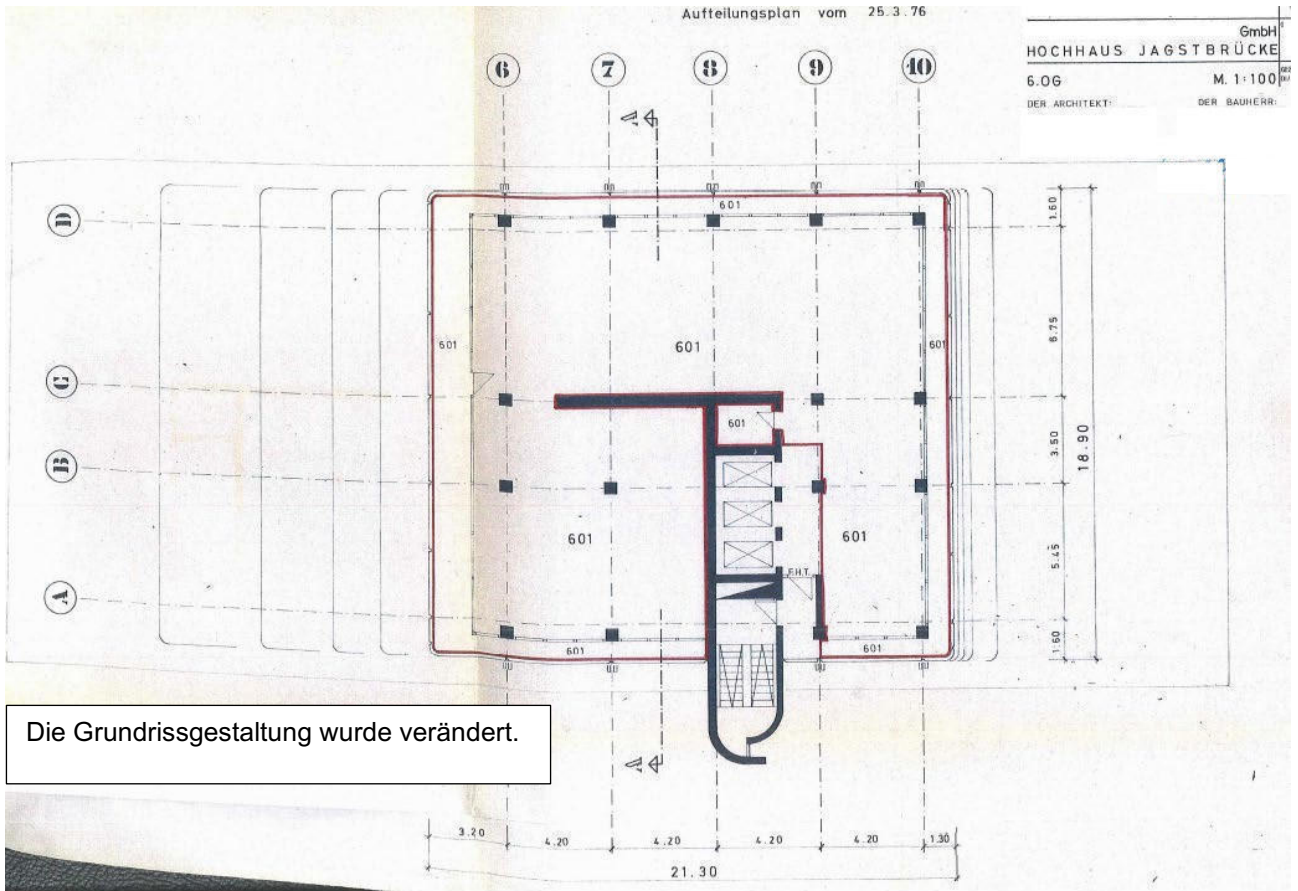
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

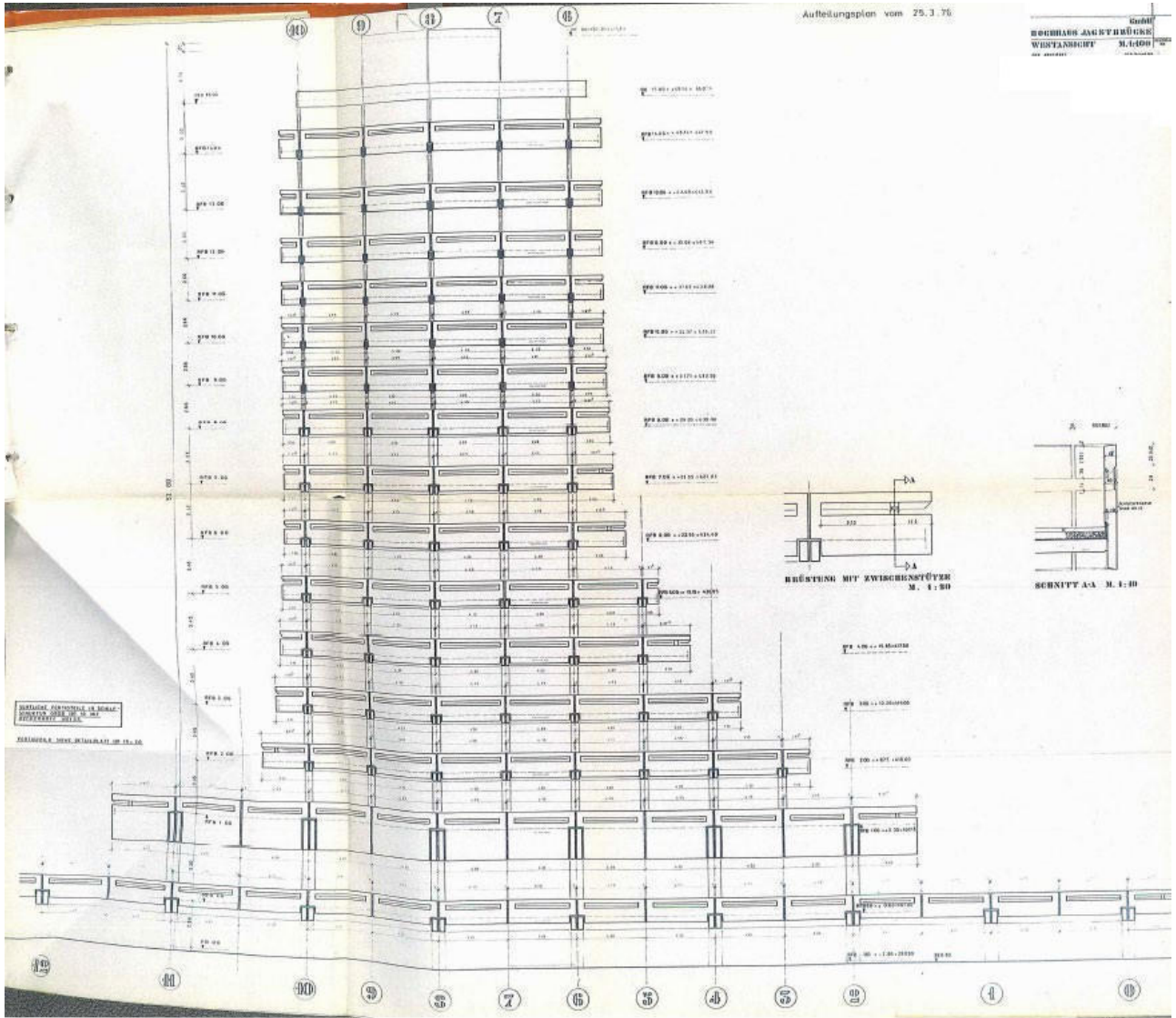
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Grundrisse
6. Obergeschoss

Anlage 08





Das Bewertungsobjekt befindet sich im 6. Obergeschoss.

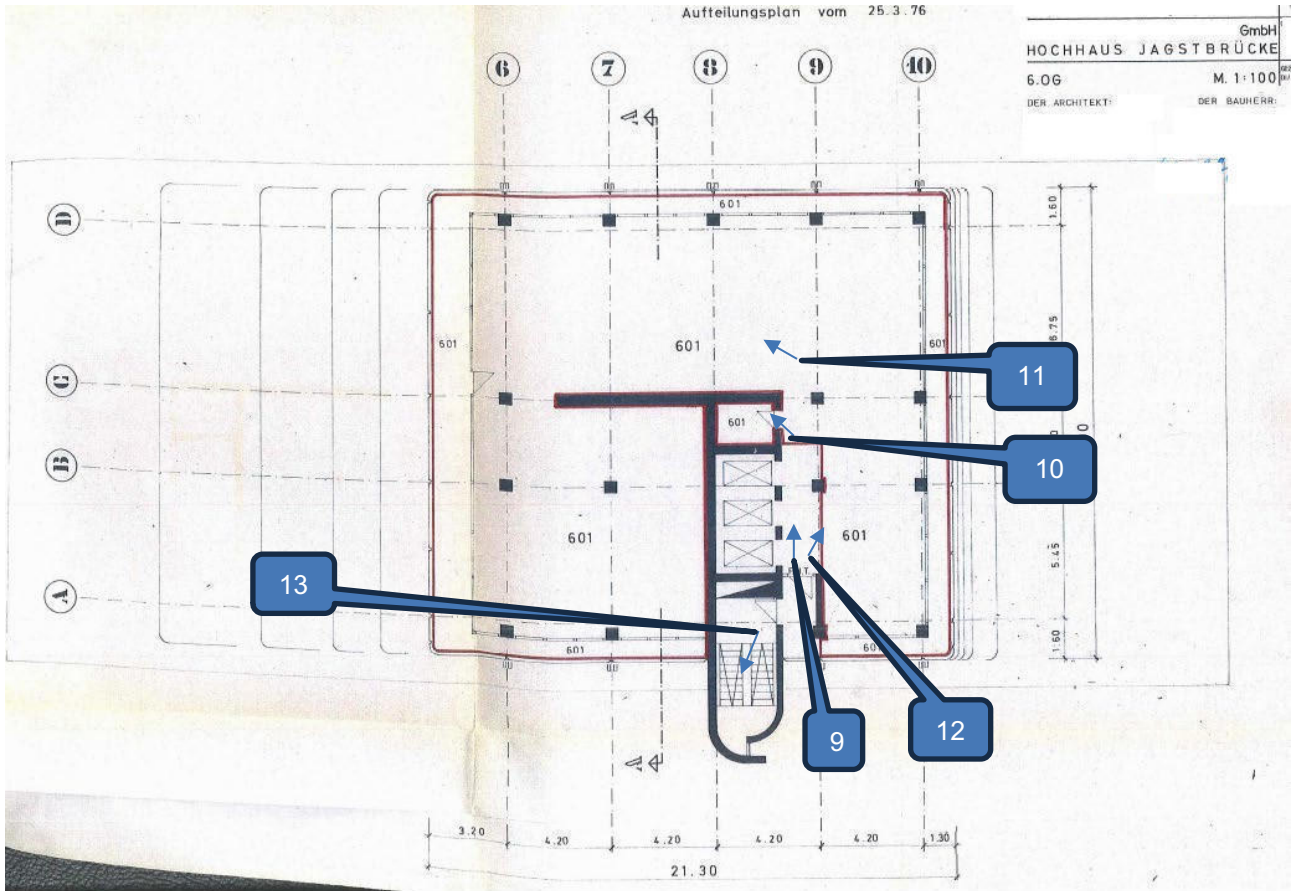


Fotoübersichtsplan

Anlage 9.02

6. Obergeschoss

Bewertungsobjekt: Einheit 601



Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.



Anlage 10: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Nordostansicht



Bild 2: Südansicht



Anlage 10: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Postplatz 2, Südwestansicht mit Stellplätzen im Freien



Bild 4: Postplatz 2, Straßenansicht



Anlage 10: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Nordostansicht



Bild 6: Haupteingang Südost

Anlage 10: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Erdgeschoss, mit drei Aufzügen



Bild 8: Erdgeschoss Briefkastenanlage



Anlage 10: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: 6. Obergeschoss, Flur



Bild 10: 6. Obergeschoss, 1. Tür links



Anlage 10: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: 6. Obergeschoss, 2. und 3. Tür



Bild 12: 6. Obergeschoss, 4. Tür



Anlage 10: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Treppenhaus



Bild 14: Tiefgarage, Untergeschoss

Anlage 10: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Südostansicht der Stellplätze P1 und P3 (Sondernutzungsrecht Bewertungsobjekt)



Bild 16: Südwestansicht

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 11**Für das Teileigentum in einem **Wohn- und Geschäftshaus** in **Crailsheim, Postplatz 2**Flur Flurstücknummer **169**Wertermittlungstichtag: **20.02.2025**

| Bodenwert | | | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | anteiliger Bodenwert [€] |
| Teileigentum | baureifes Land | frei | 594,52 | 2.809,00 | 101.000,00 |
| Summe: | | | | 2.809,00 | 101.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Teileigentum | Wohn- und Geschäftshaus | | 394,00 | 254,00 | 1973 | 70 | 18 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Teileigentum | 31.320,00 | 5.637,60 € (18,00 %) | 6,00 | 1,20 | |

Relative Werte

| | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 397,95 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -45,72 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 952,76 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 7,73 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 9,42 |

Ergebnisse

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert: | 302.000,00 € (96 % vom Sachwert) |
| Vorläufiger Sachwert: | 316.000,00 € (zur Stützung) |
| Vorläufiger Vergleichsangebotswert: | 307.000,00 € (zur Plausibilisierung) |
| Verkehrswert (Marktwert): | 242.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 20.02.2025 |

Bemerkungen: Besichtigung nach dem äußeren Anschein



Haftungsausschluss

Anlage 12

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.