



Brigitte Mann

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

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38
Internet: www.gutachten-mann.de
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 15.12.2025
GA: 20251458
Az: 3 2 K 17/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 74586 Frankenhardt-Gründelhardt, Im Siegelwasen 3



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde
zum Stichtag 04.12.2025 ermittelt mit rund
210.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 46 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / bewertungsrelevante Vorinformationen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	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	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Wohnungen.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Einzelgarage mit überdachtem Stellplatz	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Sachwertberechnung	17
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Ertragswertberechnung	25
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswert	28



5	, 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 Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05	42
6.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
6.1.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
6.1.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
Haftungsausschluss	77



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung im Dachgeschoss und einer Einzelgarage
Objektadresse:	Im Siegelwasen 3 74586 Frankenhardt-Gründelhardt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenhardt-Gründelhardt, Blatt 371, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Frankenhardt-Gründelhardt, Flur 5560, Flurstück 48, Fläche 701 m ²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 23.09.2025 (Datum des Auftragschreibens) Aktenzeichen des Amtsgerichts Crailsheim: 3 2 K 17/25
-----------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, außer der Dachspitzbereich (es war keine Beleuchtung vorhanden)
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Energieausweis• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), verschiedene Baujahre Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.05.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug und lizenziertes Kartenmaterial von ongeo• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Vergleichsmieten aus der eigenen Datensammlung• eigene Marktdatenableitungen



- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

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 / bewertungsrelevante Vorinformationen

In dieser Wertermittlung wird aus bewertungstechnischen Gründen eine Grundrissänderung unterstellt, damit zwei in sich abgeschlossene Wohnungen entstehen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass sich -bei einer Unterstellung von umfassenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen- die Restnutzungsdauer entsprechend verlängern würde. Dieses Modell wurde in diesem Gutachten jedoch nicht gewählt. Würde man nach diesem beschriebenen Modell vorgehen, würde man ein Residualwertverfahren durchführen, bei welchem geringe Schwankungen – nämlich in der Höhe der unterstellten Investitionen - den Verkehrswert erheblich beeinflussen; die Fehlerfortpflanzung wäre somit zu hoch.

Die in dieser Wertermittlung unterstellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden, im Hinblick auf die unterstellte Restnutzungsdauer von rund 15 Jahren, aus rein wirtschaftlichen Gründen modellhaft berücksichtigt. Es wurden demnach nur die erforderlichen zeitnahen Investitionen (aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Wertermittlungsstichtag) in Ansatz gebracht.

Die Heizungsanlage war nicht in Betrieb.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenhardt, Gemeinde (ca. 5.000 Einwohner); Ort Frankenhardt-Gründelhardt (ca. 1.370 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Crailsheim ca. 10 km; Schwäbisch Hall ca. 20 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 85 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 15 km <u>Bahnhof:</u> Crailsheim <u>Flughafen:</u> Stuttgart
demografische Struktur	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe Ortsmitte von Frankenhardt-Gründelhardt; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. teilweise sind Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden (z.B. 24/7 Shop-Setzer, Netto-Discount); Ärzte, öffentliche Verkehrs- mittel (Bushaltestelle), Kindergarten, Grundschule und das Bür- germeisteramt befinden sich in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen sind in Crailsheim und Schwäbisch Hall vorhanden; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	„Pflegeheim“ (Senioren-Park ASB, Gründelhardt); Straßenverkehr
Topografie:	fast eben; Garten mit Südostausrichtung, straßenseitig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 701 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig (beim Bewertungsobjekt) vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Auskunft vom 05.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
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 17.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankenhardt-Gründelhardt, Blatt 371, keine wertbeeinflussende Eintragung.
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.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nach Auskunft der Antragstellerin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen, laut Auskunft Bürgermeisteramt Frankenhardt, vom 15.12.2025.
---------------------------------------	---



2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen, laut schriftlicher Auskunft Bürgermeisteramt Frankenhardt, vom 15.12.2025.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht in allen Einzelheiten geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt; es liegen verschiedene Bauakten vor.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich ein überdachter Stellplatz und ein Garagenplatz.
Das Objekt ist leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebauten Satteldach
Baujahr:	ca. 1949 laut Baugesuch
Modernisierung, Erweiterung:	ca. 1963, Erweiterung durch einen Anbau (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 143 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 301 m ² (Wohnhaus) die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 22 m ² (Einzelgarage)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vom 28.01.2023 vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 307,2 kWh / (m ² * a); Primärenergieverbrauch: 342,3 kWh / (m ² * a) Energiekennwert: H Energieausweis gültig bis 27.01.2033
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Witterungsspuren an der Fassade erkennbar, Abdichtungsmängel, Rissbildung



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Flur

Erdgeschoss:

Flur, Diele, Küchenbereich, Wohnzimmer, WC, Flur, Bad, Schlafzimmer;
Holzterrasse

Dachgeschoss:

Flure, zwei Zimmer, Duschbad, WC, Speisekammer, ehemalige Küche, Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	massiv, Ausblühungen an den innenliegenden Umfassungswänden erkennbar; nicht fachhandwerkliche Ausführung der Abdichtungsarbeiten (Bereich Mauerwerk gegen Außenanlagen)
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Fertigteile, Holzbalken
Treppen:	<u>Eingangstreppe:</u> massiv, Waschbetonbelag, Risse, Setzungen; ohne Werterfassung <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Betonblockstufen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (Buche) mit Stufen aus Holz (Buche); einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, freie Lüftung; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit zwei Dachgauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine, ohne Konterlattung ¹ ; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink; 2 Kamine über Dach

¹ Konterlattung ist eine vertikale Holzlatten-Unterkonstruktion (parallel zu den Sparren), die auf die Dämmung oder direkt auf die Sparren montiert wird, um eine Hinterlüftung der Dacheindeckung sicherzustellen, Feuchtigkeit abzuleiten und Unebenheiten auszugleichen.



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt, nicht auf dem aktuellen Stand der Technik, Klingelanlage; FI-Fehlerschutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1991; nicht in Betrieb; Stahltanks im Keller; zusätzlicher Kaminanschluss (Kaminofen im Wohnzimmer wurde stillgelegt); Heizkessel aus wirtschaftlichen Gründen austauschbedürftig
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Fliesen, Korkbelag, Parkett, Holzboden; Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten, Fliesen, tlw. mit Dekor/nicht zeitgemäß; tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, laut Antragstellerin, ehemaliger Feuchtigkeitsschaden im Duschbad des Dachgeschosses (Dachundichtigkeit wurde demnach behoben)
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Zwei-Scheibenverglasung (z.B. Küchenfenster 14.10.1992); Rolläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür, mit Lichtausschnitt; freie Lüftung <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen



sanitäre Installation:	einfache / gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>WC, Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, beige Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster, gute Ausstattung und Qualität, ca. 2000 modernisiert <u>Bad, Erdgeschoss:</u> 1 Badewanne (Vorwandmontage), 1 bodengleiche Dusche; 1 WC, 1 Bidet, zwei Handwaschbecken (Vorwandmontage); 1 Handtuchheizkörper; beige Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster, gute Ausstattung und Qualität, ca. 2000 modernisiert, Fliesen mit Dekor <u>Duschbad, Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Ent- lüftung über Fenster <u>WC, Dachgeschoss:</u> 1 WC, Wandspülkasten; Leitungen auf Putz; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Ent- lüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, ohne Wert Markise, elektrisch betrieben, Steckdose auf Putz Kaminofen, stillgelegt, ohne Wert
Küchenausstattung:	Einbauküche, wegen Gebrauchsspuren und Alter nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel, Besonder- heiten:	Feuchtigkeitsschäden; Ausblühungen im Untergeschoss, Abdichtungsmängel (an der Fassade, gegen Außenanlagen); ungedämmte Dachhaut, erneuerungsbedürftig; Heizkessel aus wirtschaftlichen Gründen austauschbedürftig; Haustür, Kellertür, freie Lüftung; Fenster, freie Lüftung; Schimmelpilzbefall Abdichtungsmaterial der Fenster erkennbar; Fassade erneuerungsbedürftig; Rissbildung; elektrische Anlagen nicht zeitgemäß; Sanitäre Anlagen nicht zeitgemäß; Innenausstattung renovierungsbedürftig; knarrende Holzterre
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, erneuerungsbedürftig; Kelleraußentreppe; zwei Dachgauben; Zustand jeweils dem Baujahr entsprechend
besondere Einrichtungen:	Elektr. betriebene Markise, Steckdose auf Fassadenputz



Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend, ohne Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre; es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Einzelgarage mit überdachtem Stellplatz

Einzelgarage;
Baujahr: ca. 1969;
Bauart der Garage: massiv; Mauersteine innen nicht verputzt
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Dach aus: Trapezblech, ca. 2000;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Betonpflastersteine;
Fenster: vorhanden
Besonderheiten: überdachter Stellplatzbereich angebaut

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen und Waschbetonplatten mit Setzungen, Einfriedung (Hecken), Holzterrasse (nicht rutschsicher).



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 74586 Frankenhardt-Gründelhardt, Im Siegelwasen 3 zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankenhardt-Gründelhardt	371	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankenhardt-Gründelhardt	5560	48	701 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2013**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	876 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	701 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m² www.boris-bw.de E0

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2013	04.12.2025	× 1,423	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,950	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	81,11 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	701 m ²	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	81,11 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	81,11 €/m²
Fläche	×	701 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	56.858,11 € rd. <u>56.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **56.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E0

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im Mischgebiet bei 60,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert wurde, nach meinen Nachforschungen, seit 2013 nicht angepasst und 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. Im Bewertungsgebiet liegt keine ausreichende Anzahl verkaufter unbebauter Grundstücke, als Zweitverkauf, vor.

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Frankenhardt
Postleitzahl	74586
Gemarkungsname	Gründelhardt
Gemarkungsnummer	080500
Ortsteil	Gründelhardt
Bodenrichtwertnummer	5007000
Bodenrichtwert	60 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Ortskern Gründelhardt
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Fläche	876 m ²
Freies Feld	MI\nRWZ-05007000\n60 €

Tabelle 1: Richtwertdetails

E1

Der Bodenrichtwert wurde seit 2013 nicht mehr angepasst, was aus meiner Sicht unplausibel erscheint. Aus diesem Grund wurde eine jährliche Anpassung berücksichtigt.

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 3%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		04.12.2025	
BRW-Stichtag	-	31.12.2013	
Zeitdifferenz	=	11,93	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3	%/Jahr
insgesamt		42,28	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,423

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Der Garten orientiert sich zum Südosten, mit zum Süden verlaufendem Straßenverlauf. Aus diesem Grund wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen; dies entspricht einem Faktor in Höhe von 0,95.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Einzelgarage mit überdachtem Stellplatz
unterstellte Folgenutzung			
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	301,00 m ²	22,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.081,00 €	10.670,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.713,58 €	20.230,32 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	445.713,58 €	20.230,32 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	12 Jahre
• prozentual		77,27 %	80,00 %
• Faktor	x	0,2273	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	101.310,70 €	4.046,06 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.500,00 €	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	108.810,70 €	9.046,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		117.856,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	124.856,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	56.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	181.756,76 €
Sachwertfaktor	×	1,22
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	221.743,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.500,00 €
Sachwert	=	210.243,25 €
	rd.	210.000,00 €



4.4.2 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3		0,7	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	54,7 %	16,0 %	6,3 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	54,7	396,58
3	835,00	16,0	133,60
4	1.005,00	6,3	63,31
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			744,14
gewogener Standard =			2,2

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		744,14 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	781,35 €/m ² BGF
	rd.	781,00 €/m ² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe, Schäden vorhanden	0,00 €
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
zwei Dachgauben	6.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Gebäude: Einzelgarage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
hier: überdachter Stellplatz	5.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum



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) 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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Terrasse Holzbauweise mit Treppe	1.500,00 €
Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen	3.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.500,00 €
Einfriedungen, Hecke, ohne Werterfassung	
Summe	7.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einzelgarage mit Carport

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

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

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

Restnutzungsdauer (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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt



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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1949 errichtete Gebäude wurde modernisiert/erweitert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2000	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0		
Summe		3,0	0,0		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 76 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von rund 1974.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einzelgarage mit Carport

Das (gemäß Bauakte) ca. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert/erweitert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung	4	2,0	0,0	2000	
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich



eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 56 Jahre =) 4 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Beim Bewertungsobjekt sind umfangreiche Modernisierungs-, Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Um das Risiko, ein Residualwertverfahren zu erstellen weitestgehend zu umgehen, bei welchem geringe Änderungen bei den Investitionskosten bereits den Verkehrswert beeinflussen, erfolgt die Bewertung nach einem Modell. Hierbei wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt noch rund 15 Jahre genutzt wird.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 333 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag zum 01.07.2025

Der Sachwertfaktor im Sprengnetter Sachwertfaktor Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von

- der Objektart
- dem Bodenwertniveau
- der Region
- und der Höhe des vorläufigen Sachwerts

adress- und stichtagsbezogen für durchschnittlich instandgehaltene Objekte in Höhe von 1,51 ermittelt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt hinsichtlich des

- Modernisierungsbedarfs und des
- Baujahres (vor 1980)

erheblich davon abweicht. Nach den Erfahrungen ist die Nachfrage nach modernisierungsbedürftigen Immobilien gesunken. Diesbezügliche Abschläge werden von den wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern mit rund -20 % beobachtet. Aus diesem Grund wird eine Anpassung, wie nachstehend, vorgenommen:

Berechnung vorl. Sachwert $1,51 \times 0,80 = 1,208$, rund 1,21

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,21 für plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der abgeleitete objektspezifische Sachwertfaktor zeitnah abgefragt wurde, wird der aktuelle Markt hinreichend abgebildet. Eine zusätzliche Marktanpassung halte ich demnach nicht für erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Beseitigung der Ausblühungen im Untergeschoss, z.B. mittels Kalziumsilikatplatte (im Hinblick auf die in dieser Wertermittlung unterstellte geschätzte Restnutzungsdauer)	-5.000,00 €	
• Bauschadenssachverständige(r) Untersuchung der Rissbildung, reiner Platzhalter , da abschließend keine Aussage getroffen werden kann	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.500,00 €
• Markise, Zeitwert, rund	500,00 €	
• Grundrissveränderung zur Schaffung zweier in sich abgeschlossenen Wohneinheiten	-2.000,00 €	
Summe		-11.500,00 €

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass jeder Marktteilnehmer die erforderlichen Investitionen unterschiedlich einschätzen und durchführen würde. **Vor** einer vermögensmäßigen Disposition sind daher zwingend Angebote der verschiedenen Fachhandwerker einzuholen.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung EG	80,00		-	0,00	0,00
		Wohnung DG	63,00		-	0,00	0,00
Einzelgarage		Garage			-	0,00	0,00
		Stellplatz			-	0,00	0,00
Summe			143,00			0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung EG	80,00		7,26	580,00	6.960,00
		Wohnung DG	63,00		8,73	550,00	6.600,00
Einzelgarage		Garage		1,00	55,00	55,00	660,00
		Stellplatz, überdacht		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			143,00	2,00		1.220,00	14.640,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 14.640,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.640,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.367,20 €
jährlicher Reinertrag	= 11.272,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,12 % von 56.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 637,28 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.635,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,12 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,737
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 146.100,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 203.000,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 203.000,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 11.500,00 €
Ertragswert	= 191.500,14 €
	rd. 192.000,00 €



4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert, im Hinblick auf die in diesem Gutachten unterstellten Restnutzungsdauer, 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: Einfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Wohnung EG	7,26	1,00	1,00	1,00	7,26
	Wohnung DG	8,73	1,00	1,00	1,00	8,73

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Einzelgarage mit Carport

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Garage	50,00	1,00	1,00	1,00	55,00
	Stellplatz, überdacht	30,00	1,00	1,00	1,00	35,00

Bewirtschaftungskosten

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

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 143 m² x 14,00 € = 2.002,00 € + 212,00 € = 2.214,00 € bei Bezugfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 14.640,00 € = 292,80 €

3.) 812,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 3.318,80 € = 22,67 %, **rund 23 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage eigener Untersuchungen und Ableitungen der Sachverständigen,



insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt und angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz wird demnach auf rund 1,12 % geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung der Ausblühungen im Untergeschoss, z.B. Kalziumsilikatplatte (im Hinblick auf die in dieser Wertermittlung unterstellte, geschätzte Restnutzungsdauer) -5.000,00 € Bauschadenssachverständige(r) Untersuchung der Rissbildung, reiner Platzhalter, da abschließend keine Aussage getroffen werden kann -5.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Markise, Zeitwert, rund 500,00 € Grundrissveränderung zur Schaffung zweier in sich abgeschlossenen Wohneinheiten -2.000,00 € 	
Summe	-11.500,00 €

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass jeder Marktteilnehmer die erforderlichen Investitionen unterschiedlich einschätzen und durchführen würde. **Vor** einer vermögensmäßigen Disposition sind daher zwingend Angebote der verschiedenen Fachhandwerker einzuholen.



4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **210.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **192.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einzelgarage bebaute Grundstück in 74586 Frankenhardt-Gründelhardt, Im Siegelwasen 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenhardt-Gründelhardt	371	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenhardt-Gründelhardt	5560	48

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rund

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

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 modernisierungsbedürftigen 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 gestiegene Zinsniveau, die von den Kreditinstituten geforderte höhere Eigenkapitalquote, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine explodierenden Energiepreise, die Verunsicherung der Käufer hinsichtlich der geplanten Vorgaben bei einem Heizungs austausch und die geplanten Vorgaben bei Gebäudesanierungen sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die gestiegene 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 15. Dezember 2025



brigitte mann

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

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



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten



ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewer-
tung, ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



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



5 , verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten am 1.1.2022

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

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

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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)

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 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 36.25.5.0” (Stand November 2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: demografische Struktur
- Anlage 05: Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anlage 06: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 07: Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Wertermittlungsergebnisse
- Anlage 11: Haftungsausschluss
- Summe: 46 Seiten**

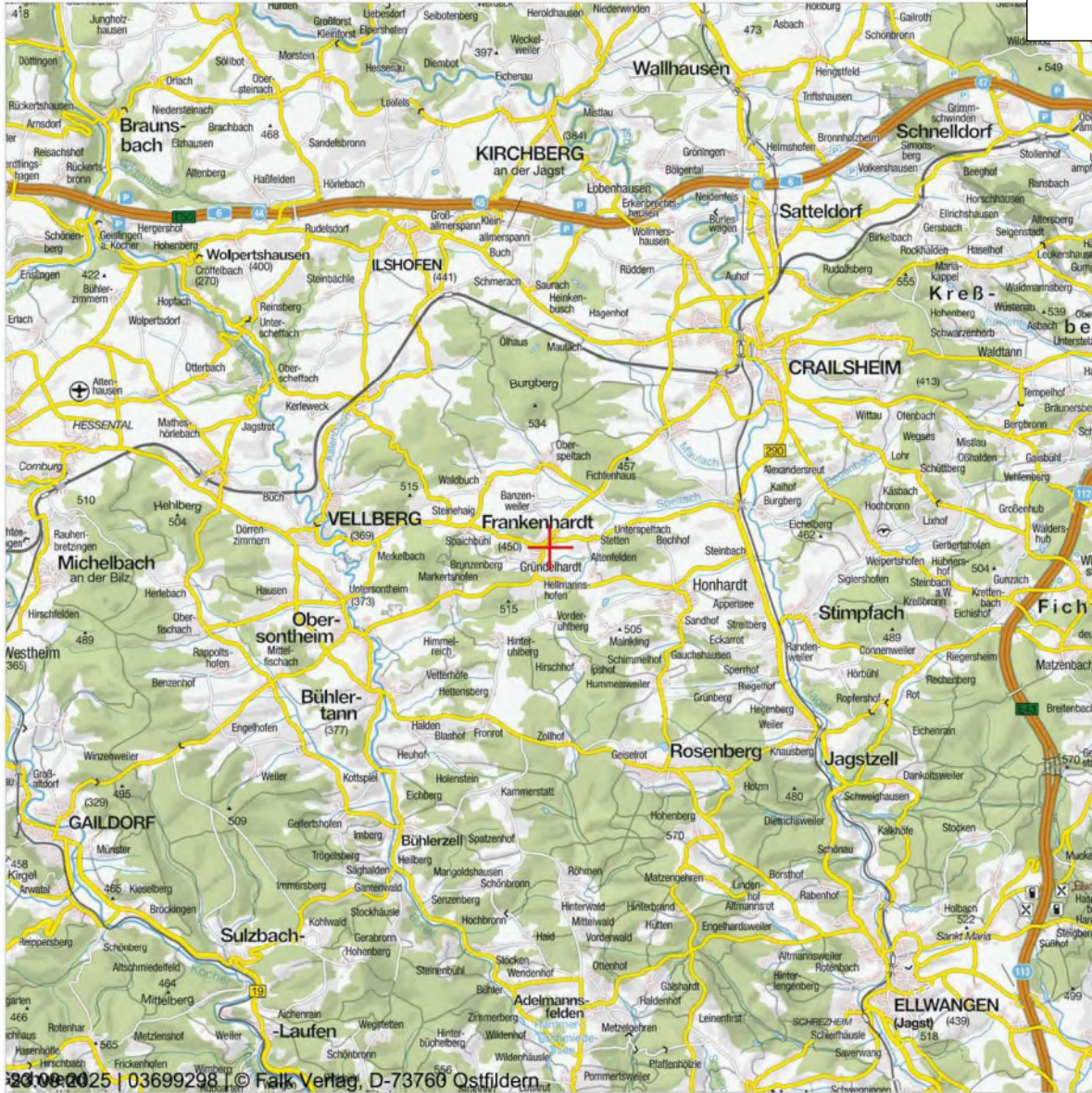


Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74586 Frankenhardt, Im Siegelwasen 3



Anlage 01



23.09.2025 | 03699298 | © 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 Portale 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 03699298 vom 23.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäfts Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74586 Frankenhardt, Im Siegelwasen 3



Anlage 02



23.09.2025 | 03699298 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03699298 vom 23.09.2025 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

74586 Frankenhardt, Im Siegelwasen 3



Anlage 03.01



23.09.2025 | 03699298 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



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

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



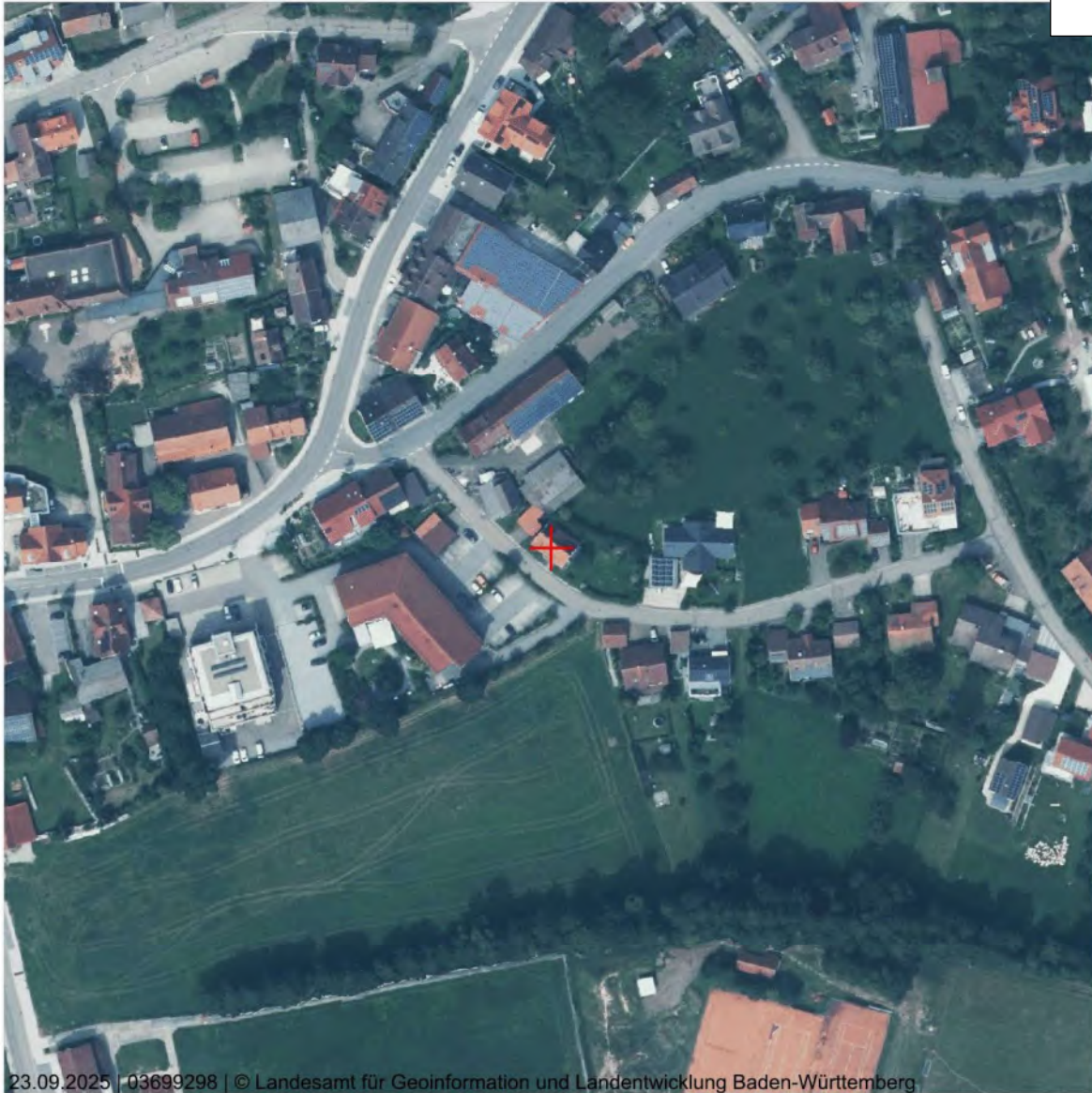


Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74586 Frankenhardt, Im Siegelwasen 3



Anlage 03.02



23.09.2025 | 03699298 | © 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 verzerrungsfrei, 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 03699298 vom 23.09.2025 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

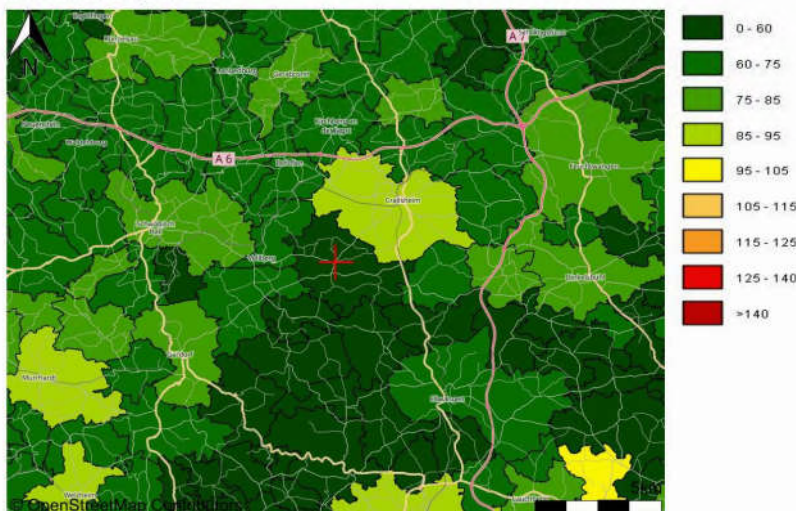


Makromarkt

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

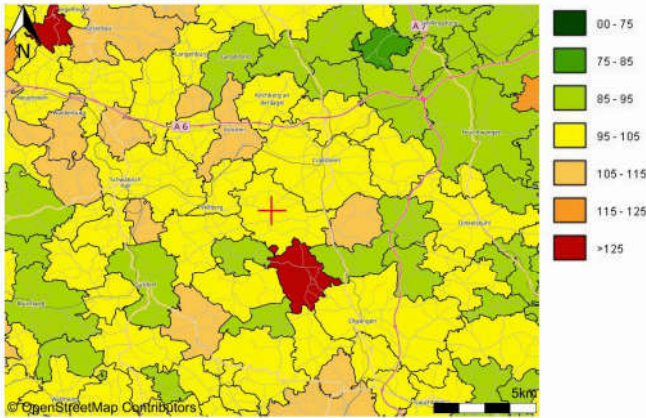
Gemeinde	Frankenhardt
Gemeindekennziffer	08127103
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	4.924
Haushalte	2.008
Fläche (km ²)	69,42

Risiko für Zahlungsausfälle¹

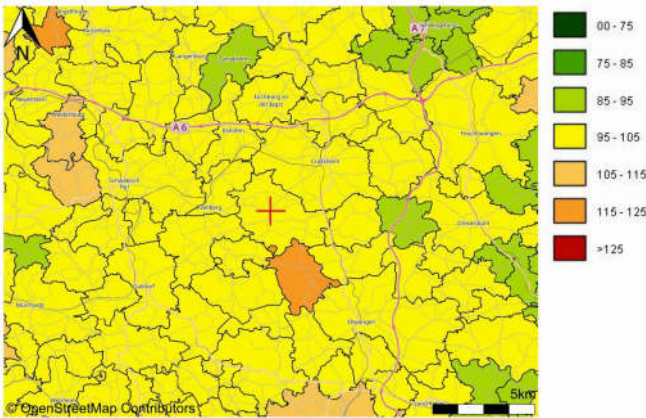




Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
--------------------------------------	------------	------------

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	50	63
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	105	108
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	136	57
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	27.700	28.326

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	99	100
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	32	13
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.602	6.698

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	19	20
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	23	24
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	6	2
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	1.254	1.353
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	23	24

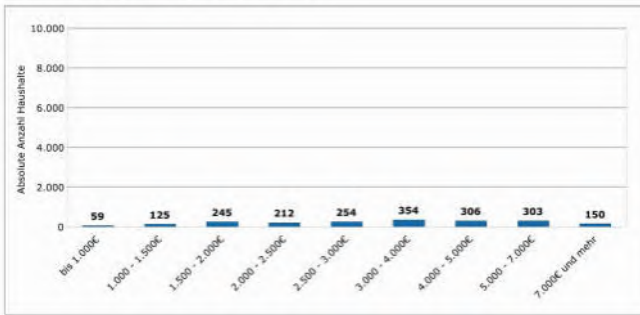
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt	2024
--	------

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

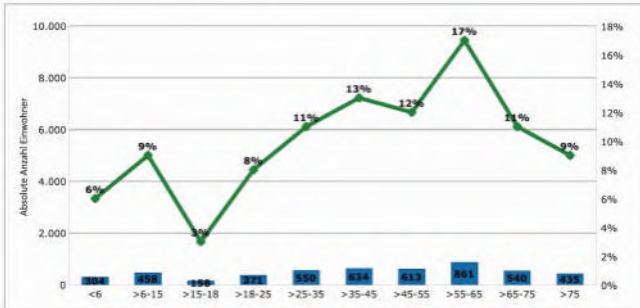
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	2.698	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	197	7,31
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.501	92,69



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

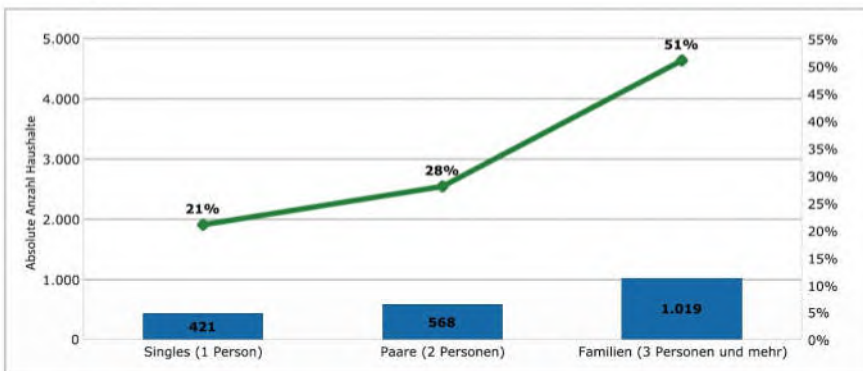


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

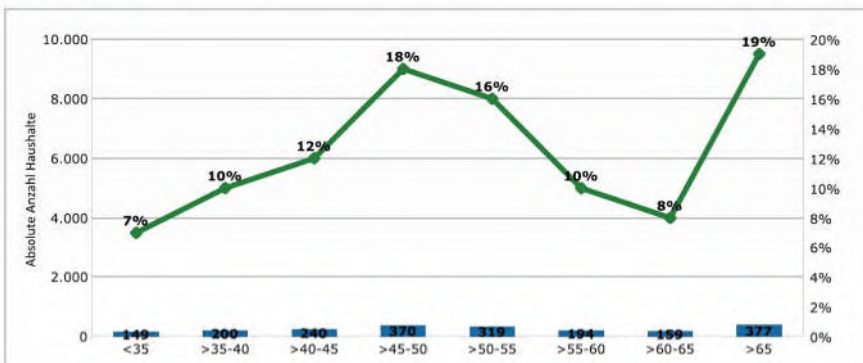


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 Marktdaten auf Gemeindeebene

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

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



Mikromarkt

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Frankenhardt, Gründelhardt
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74586005
Fläche (km ²)	20,77
Bevölkerungszahl	2.026
Haushalte	826
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	98

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Frankenhardt
Gemeindekennziffer	08127103
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	2.000 bis unter 5.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	4.924
Haushalte	2.008
Fläche (km ²)	69,42
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	71

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Konservativ-Etablierte
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Wohnen im städtischen Umland
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Alte Häuser auf dem Land: Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Konservativ-etabliertes Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entre-nous-Abgrenzung.

Wohnen am Stadtrand, auch im Übergangsbereich zum Speckgürtel. Eher ländlich anmutende Gebiete mit geringen Bevölkerungsdichten. Die Bebauung ist durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Zum Teil liegt auch landwirtschaftliche Nutzung von größeren Flächen vor.

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

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle³

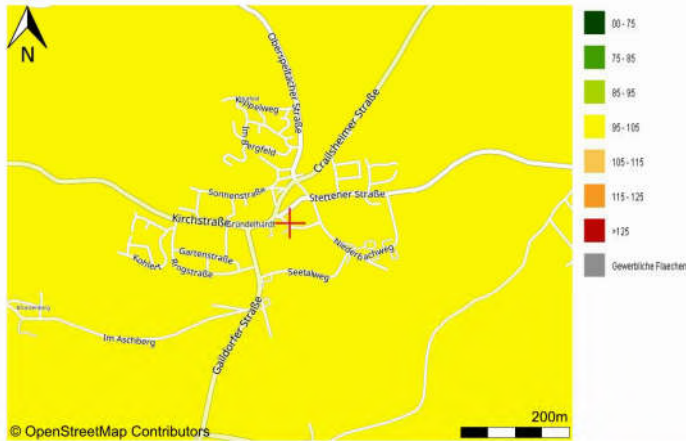


Index Private Kaufkraft





Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten* Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT	Mikromarkt	Makromarkt
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	63	50

PRIVATE KAUFKRAFT ²	Mikromarkt	Makromarkt
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	108	105
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	57	136
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	28.326	27.700

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	Mikromarkt	Makromarkt
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	99
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	13	33
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.698	6.602

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL	Mikromarkt	Makromarkt
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	20	19

EINZELHANDELSZENTRALITÄT	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	24	23

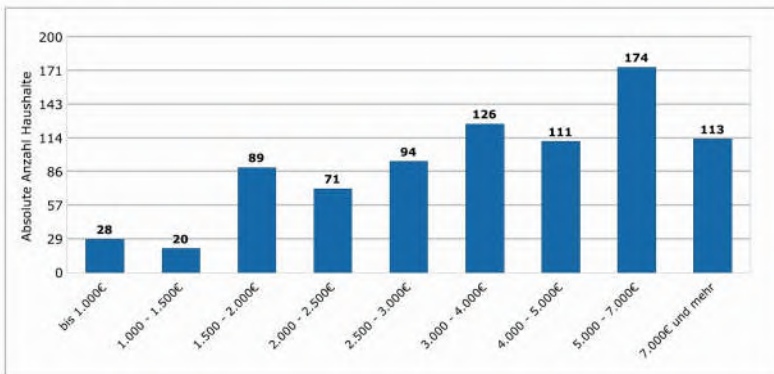
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	2	6
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	1.353	1.254
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	24	23

Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	1.113	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	86	7,76
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	1.027	92,24

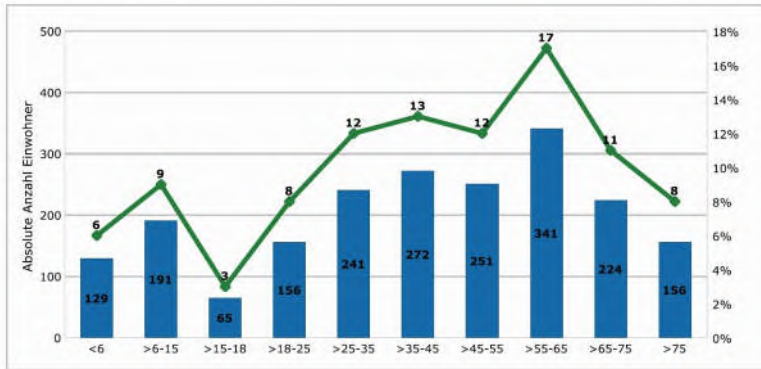
Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	3,26
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	56
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	58
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	unterdurchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



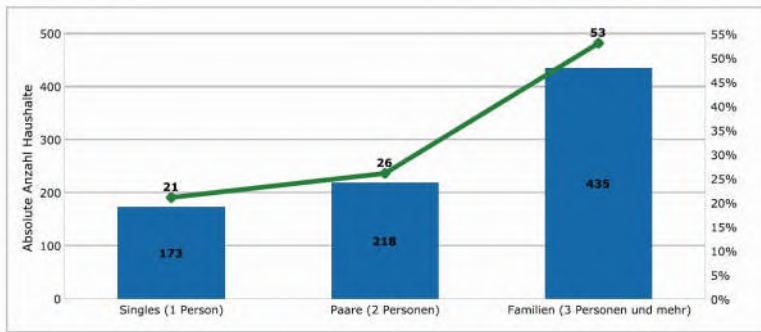


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

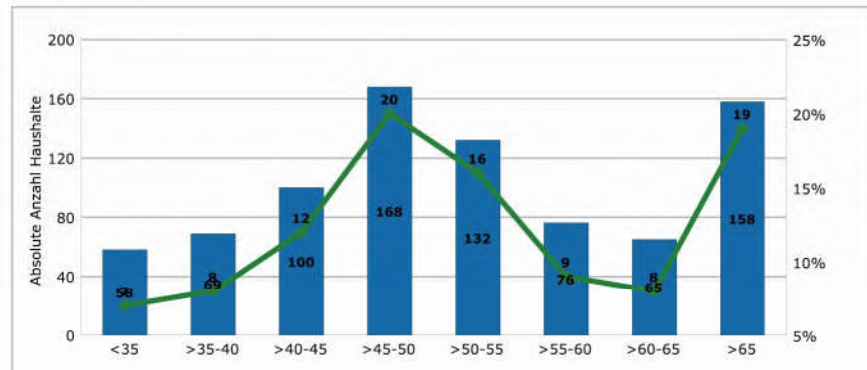


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 gemündescharfe 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 stadtstrukturellen Regionsgrundtypen* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

*Risiko für Zahlungsausfälle

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

*Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

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

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



6.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 05

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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 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)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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)

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)

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



Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

6.1.3 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich



erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

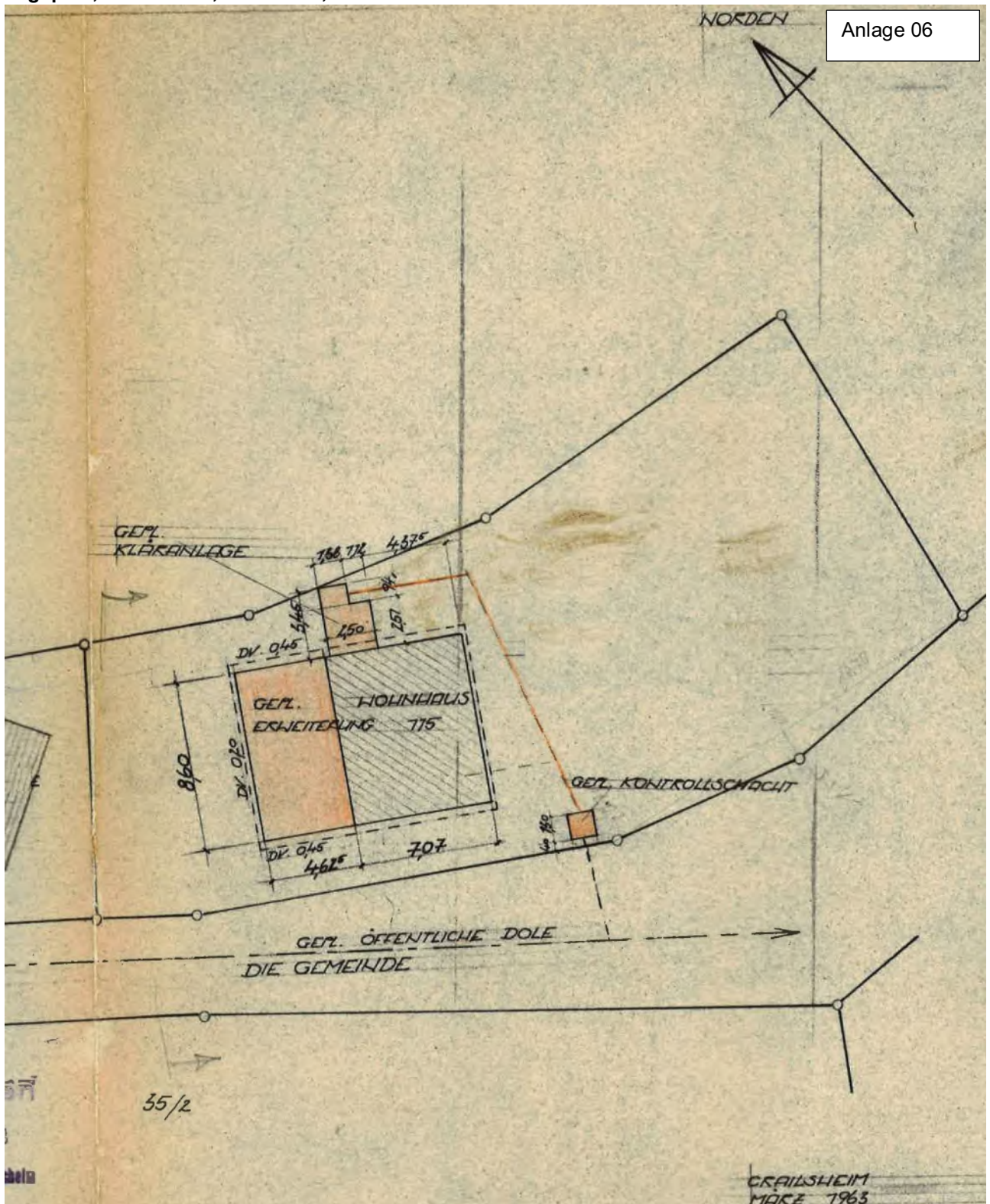
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

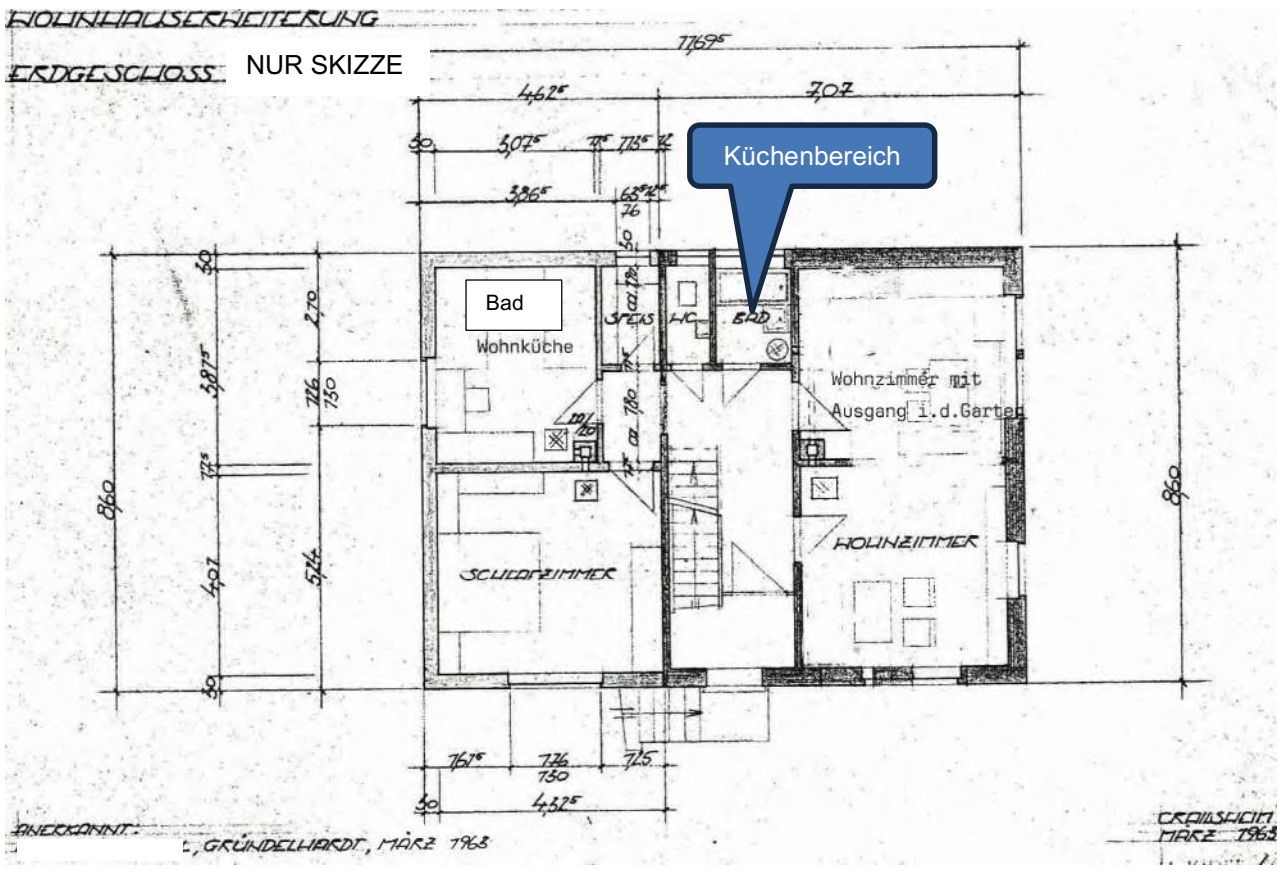
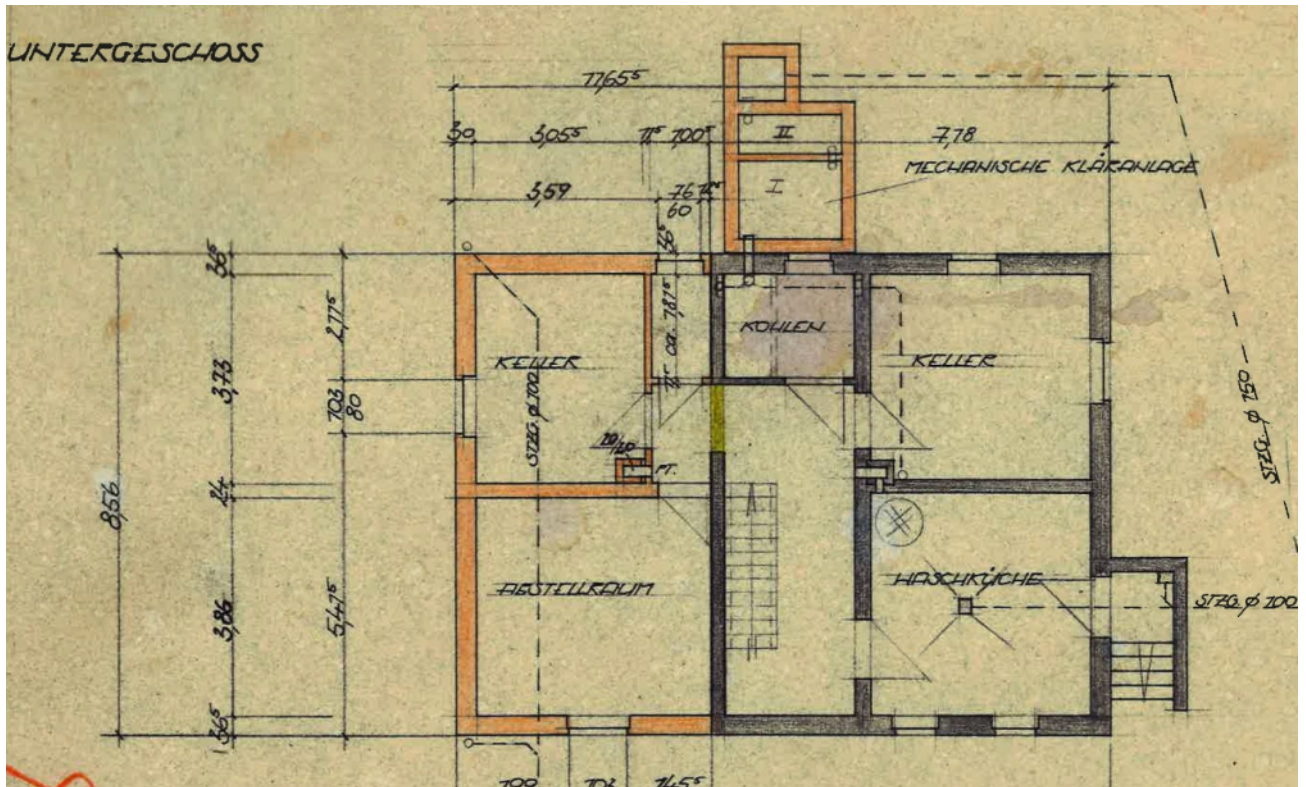
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

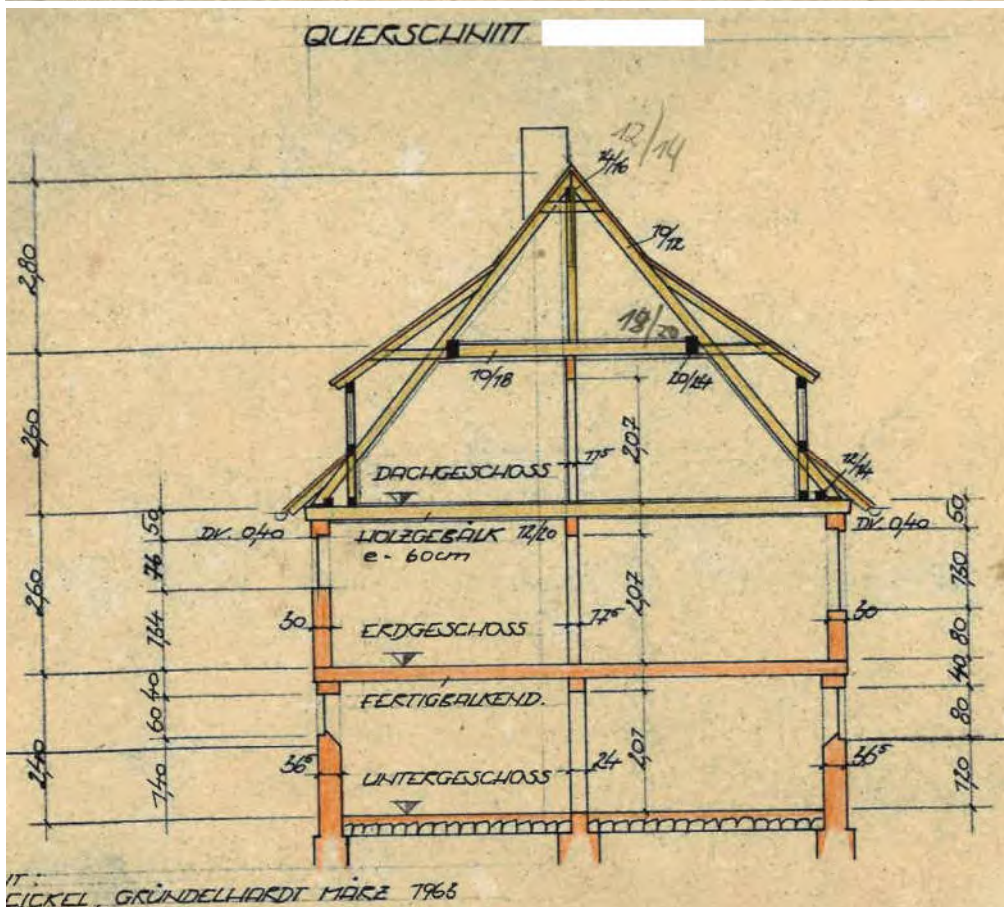
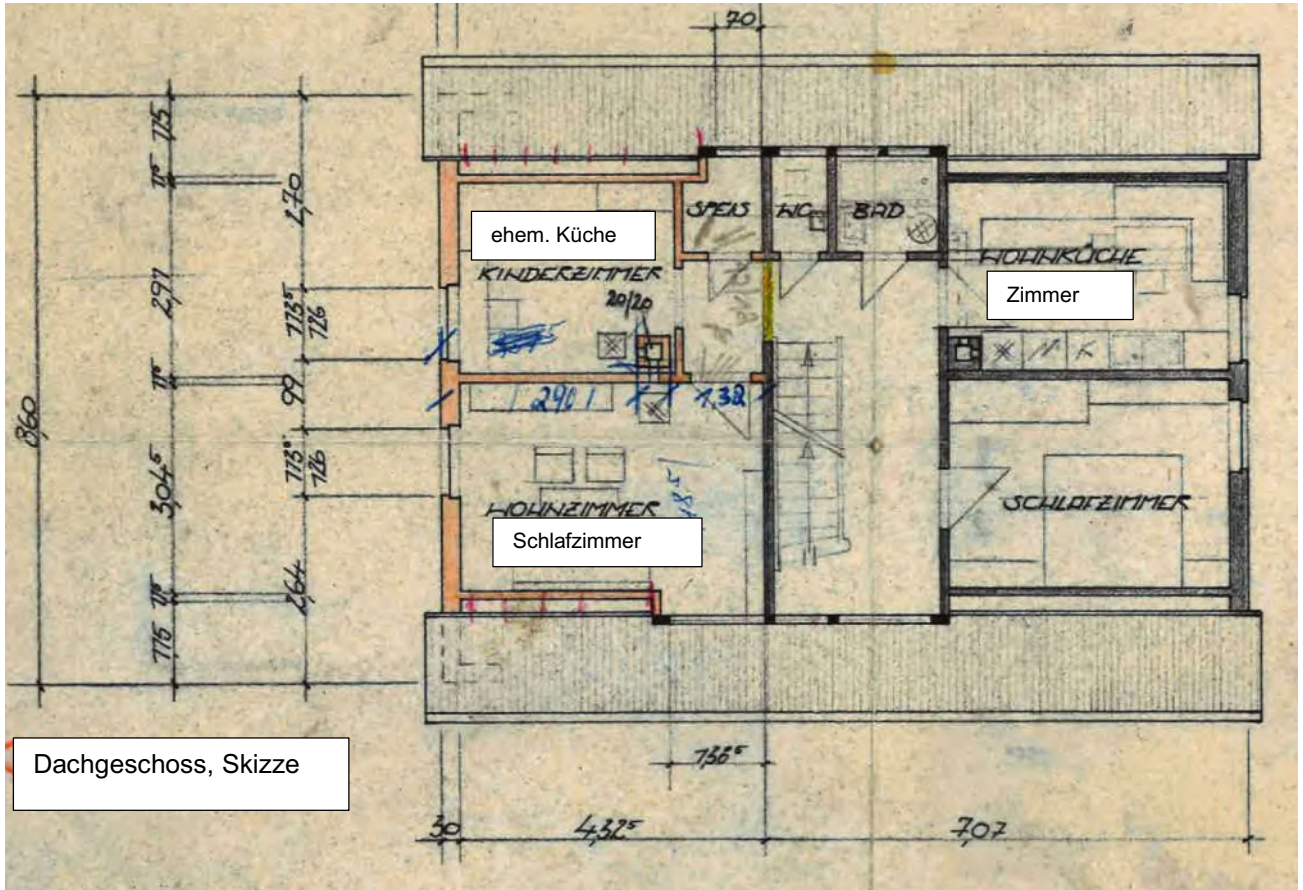
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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

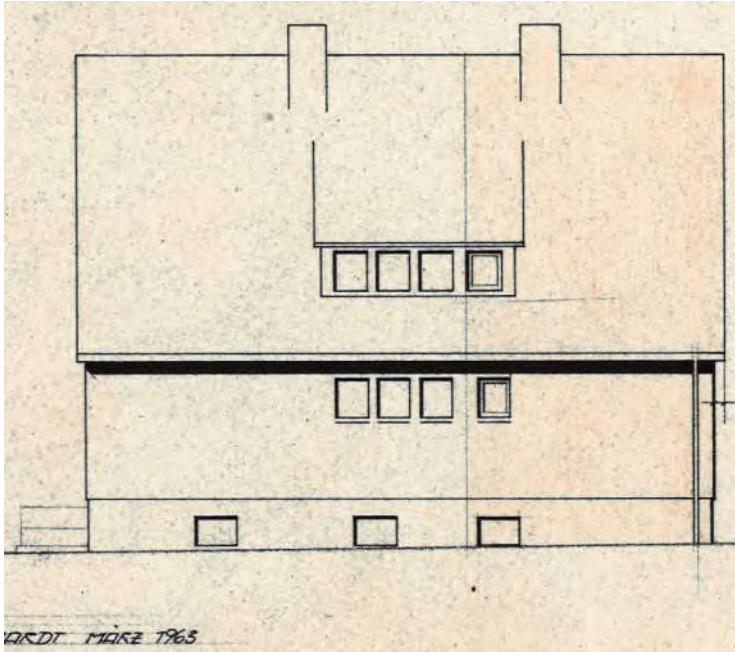


Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt

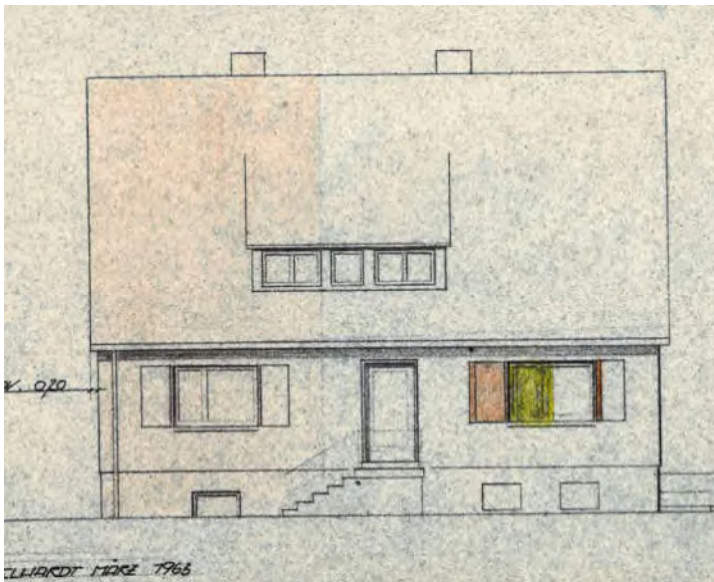




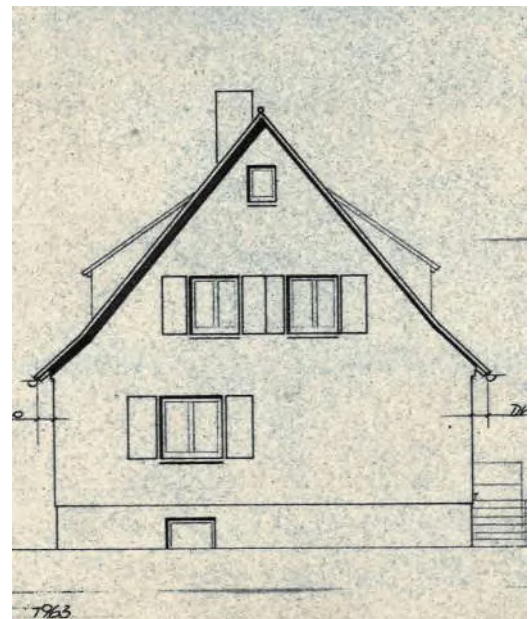




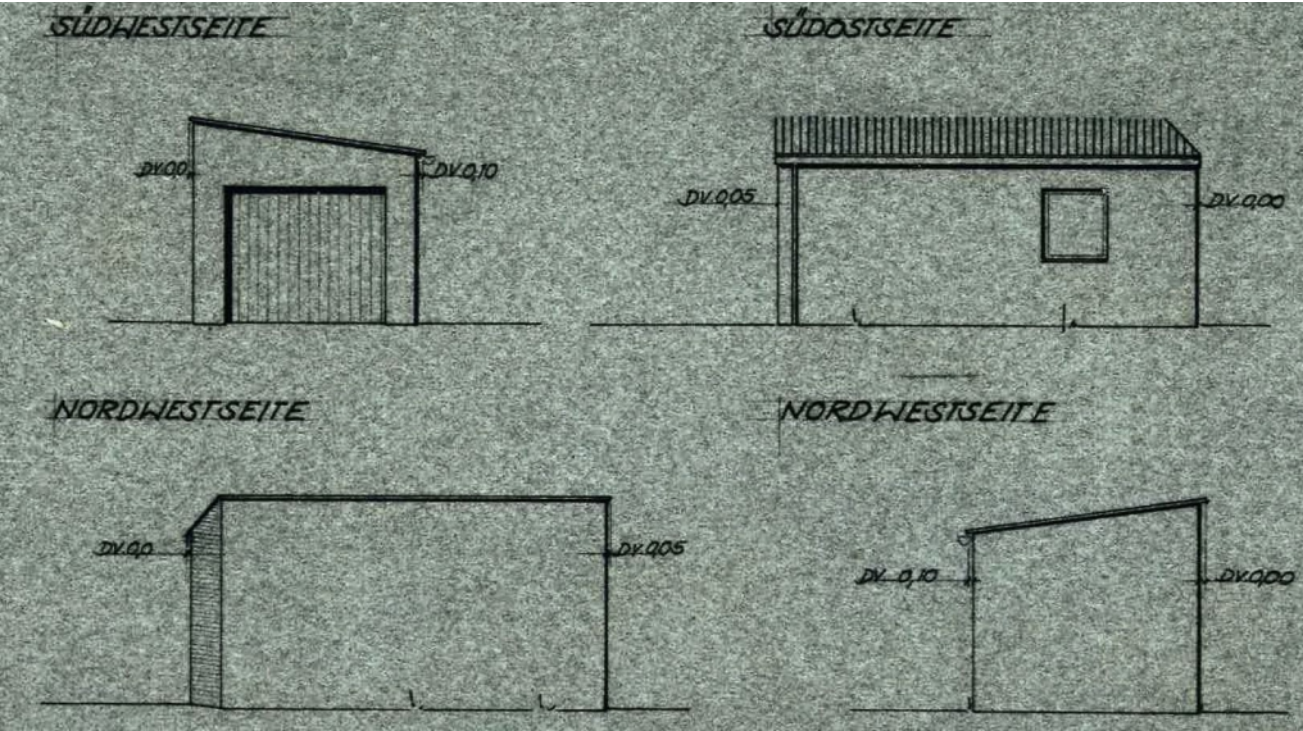
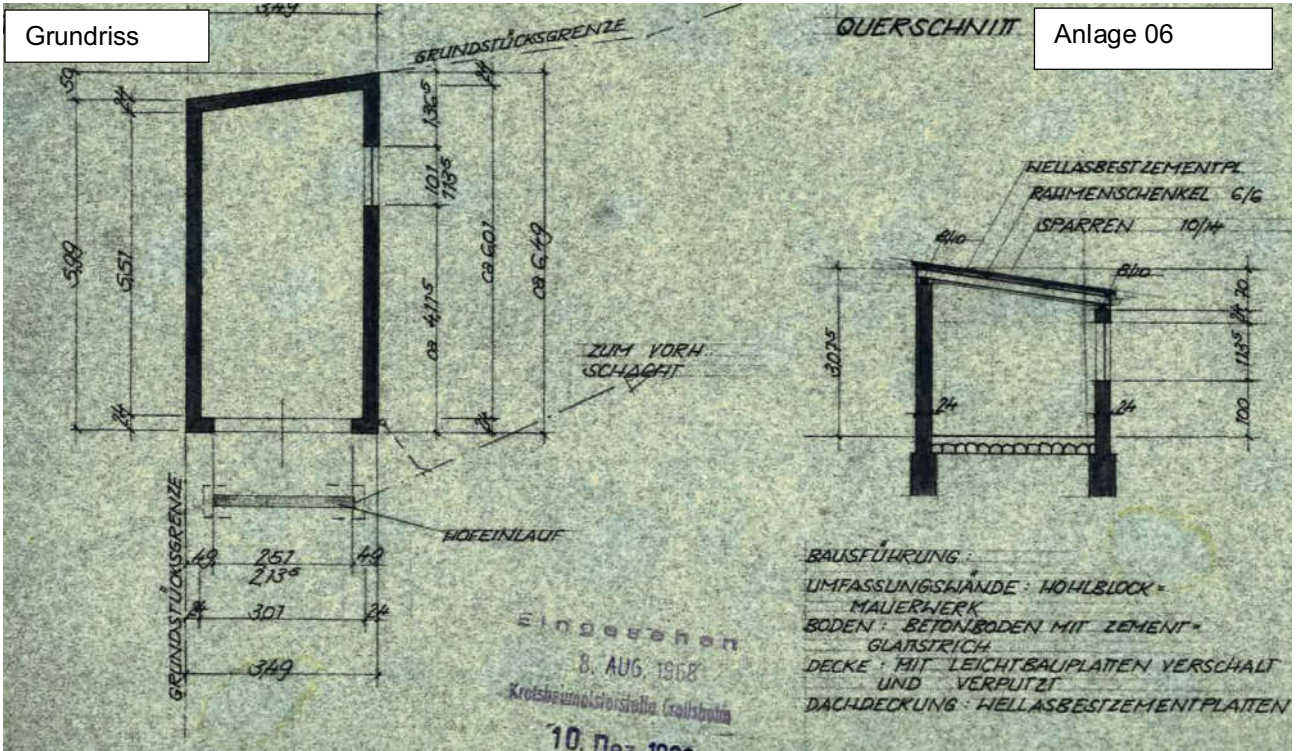
Nordost



Südwest



Nordwest





Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen

Anlage 07

Berechnungen zur Wohnfläche

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss						
Windfang	gemeinschaftlich	2,599	1,865	4,847	0,00	0,00
Windfang	Treppe	-0,455	0,962	-0,438	0,00	0,00
Flur	Wohnbereich/Diele	2,270	1,411	3,203	1,00	3,20
		2,598	1,778	4,619	1,00	4,62
Küchenbereich		1,891	2,550	4,822	1,00	4,82
Wohnzimmer 1	Höhe ca. 2,38 m	4,094	8,119	33,239	1,00	33,24
	Kamin	-0,508	0,360	-0,183	1,00	-0,18
		-0,649	0,277	-0,180	1,00	-0,18
		-0,390	0,285	-0,111	1,00	-0,11
WC		0,850	1,900	1,615	0,97	1,57
Flur	Anbau	1,750	1,085	1,899	1,00	1,90
Bad	Anbau	3,047	3,763	11,466	1,00	11,47
	Kamin	-0,452	0,483	-0,218	1,00	-0,22
Schlafzimmer 2	Anbau, straßenseitig	3,997	4,307	17,215	1,00	17,22
Terrasse	Südost	2,496	3,980	9,934	0,25	2,48
Summe Erdgeschoss						79,82
Dachgeschoss						
Flur		2,58	1,058	2,730	1,00	2,73
		4,396	1,614	7,095	1,00	7,10
		0,981	1,521	1,492	1,00	1,49
Zimmer 3	1. Zimmer rechts, straßenseitig	4,118	3,370	13,878	1,00	13,88
	Schräge	-2,883	0,785	-2,263	0,50	-1,13
Zimmer 4		4,120	2,942	12,121	1,00	12,12
	Schräge	-4,120	0,782	-3,222	0,50	-1,61
	Kamin	-0,529	0,507	-0,268	1,00	-0,27
Duschbad		1,593	1,631	2,598	1,00	2,60
WC		1,599	0,861	1,377	1,00	1,38
Speisekammer	Anbau	1,103	1,679	1,852	1,00	1,85
Flur	Anbau	1,113	1,558	1,734	1,00	1,73
Küche	Anbau	3,027	2,859	8,654	1,00	8,65
	Kamin	-0,471	0,452	-0,213	1,00	-0,21
	Schräge	-3,027	0,544	-1,647	0,50	-0,82
Schlafzimmer 4	Anbau	4,259	3,628	15,452	1,00	15,45
	Schräge	-2,833	1,041	-2,949	0,50	-1,47
Summe Dachgeschoss						63,46
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						143,28
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				geschätzt	rund	143,00

Erläuterungen:	abzüglich Putz rund 3%, entspricht Faktor 0,97
	Terrasse Südost x Faktor 0,25, gem. WMR
	Wohnfläche Raumhöhe 1 m bis 2 m x Faktor 0,5, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

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



Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen

Einheit	Länge/m	Breite/m		Faktor	ca. m ²
Wohnhaus	inkl. Dämmung ca.				
Untergeschoss	11,655	8,560		1,00	99,77
Erdgeschoss	11,695	8,600		1,00	100,58
Dachgeschoss	11,695	8,600		1,00	100,58
Gesamt BGF					300,92
Gesamt BGF				rund m²	301,00

Einheit	Länge/m	Breite/m		Faktor	ca. m ²
Garage	inkl. Dämmung ca.				
Erdgeschoss	6,280	3,530		1,00	22,17
Gesamt BGF				rund m²	22,00

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

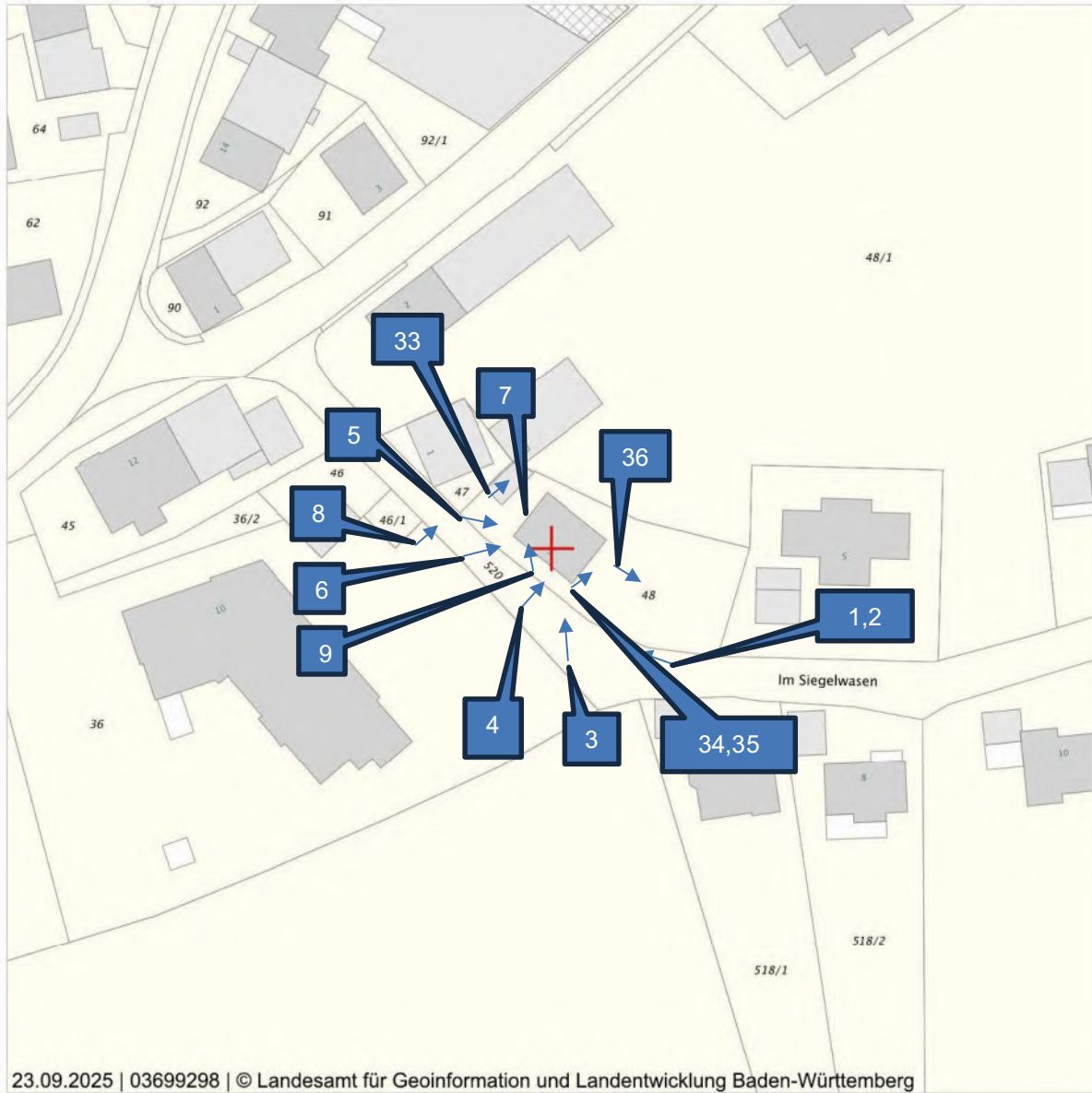


Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74586 Frankenhardt, Im Siegelwasen 3

Fotoübersichtsplan mit Standort und Aufnahmerichtung der Fotos



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.800
Ausdehnung: 170 m x 170 m

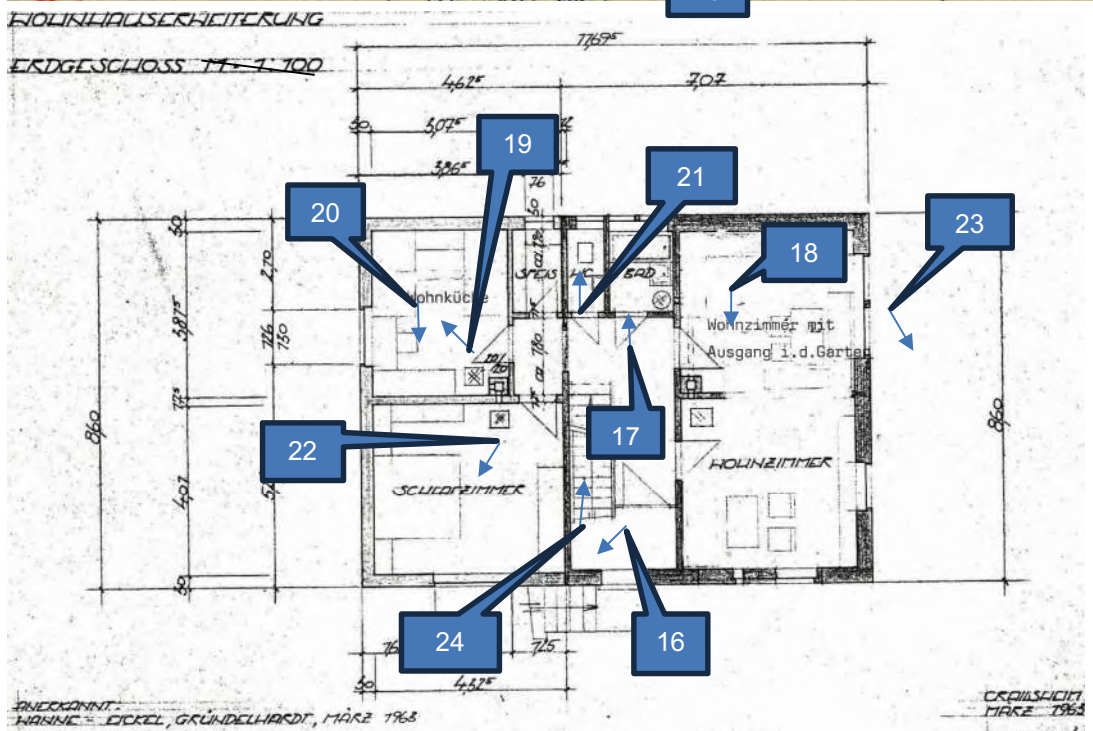
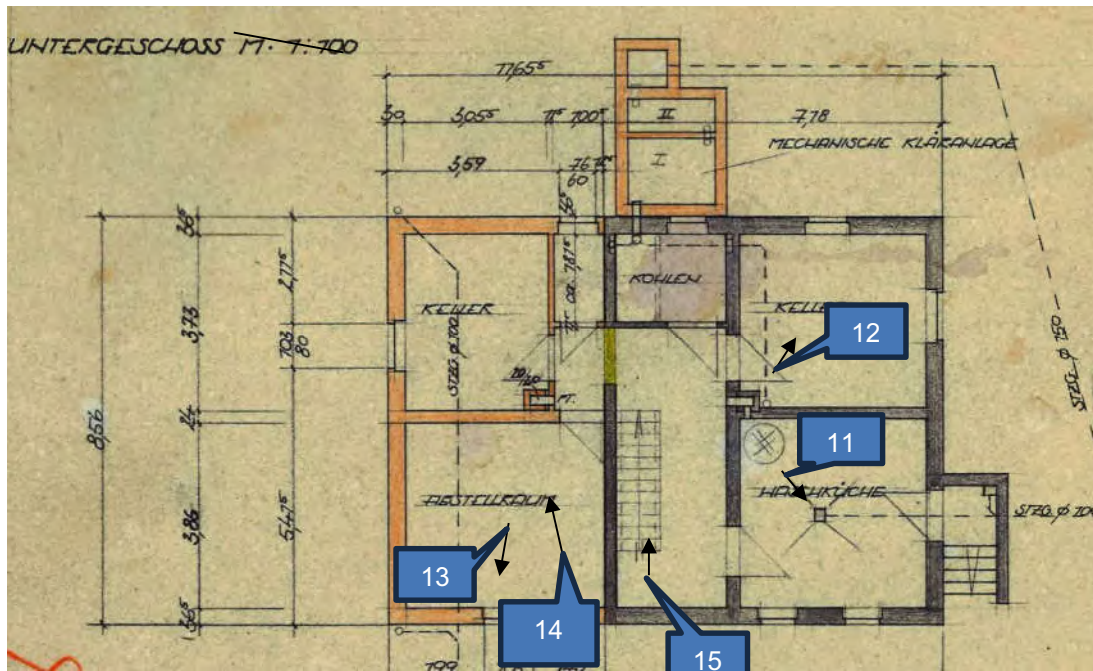


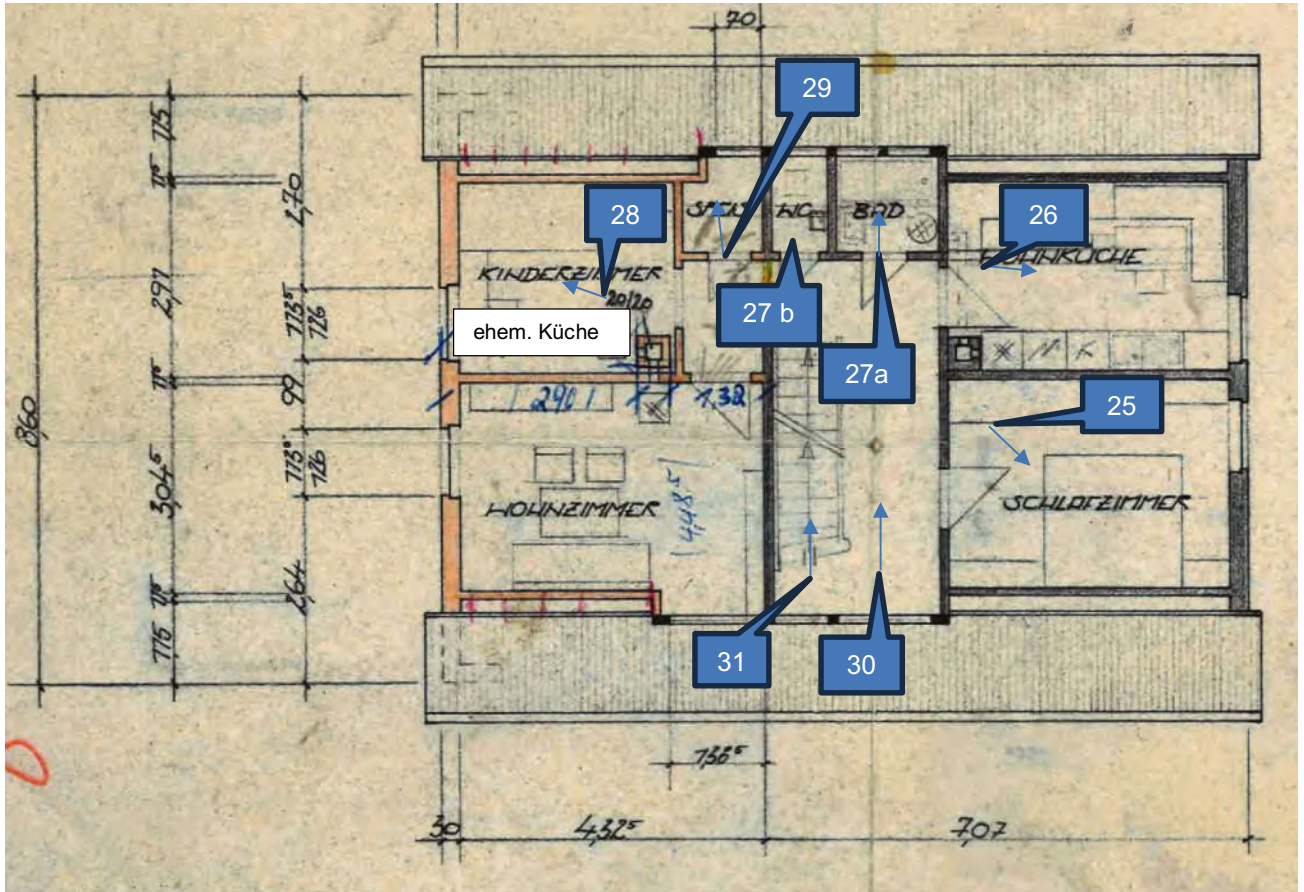
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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





Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 18



Bild 1: Südostansicht mit Umgebungsbebauung



Bild 2: Südostansicht



Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 18



Bild 3: Südansicht



Bild 4: Südwestansicht



Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 18



Bild 5: Nordwestfassade



Bild 6: Westansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 18



Bild 7: Abdichtungsmängel



Bild 8: Westansicht der Garage



Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 18



Bild 9: Erdgeschoss Haustür, freie Lüftung



Bild 10: Erdgeschoss Treppe zum Untergeschoss

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 18



Bild 11: Untergeschoss Waschküche



Bild 12: Untergeschoss Keller

Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 18



Bild 13: Untergeschoss Ausblühungen erkennbar (Pfeil)



Bild 14: Untergeschoss Heizungskeller, Ausblühungen erkennbar

Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 18

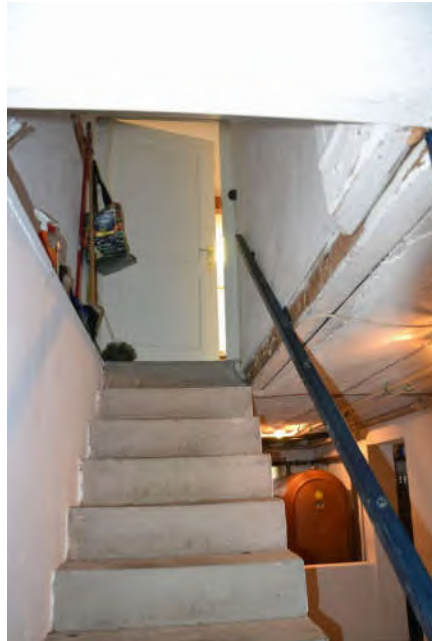


Bild 15: Untergeschoss Geschosstreppe zum Erdgeschoss



Bild 16: Erdgeschoss Windfang, Haustür mit freier Lüftung; Wohnbereich nicht in sich abgeschlossen (Schlafzimmertür)

Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 18



Bild 17: Erdgeschoss Küchenbereich



Bild 18: Erdgeschoss Wohnzimmer mit stillgelegtem, ehemaligem Kachelofen (Öl)

Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 18



Bild 19: Erdgeschoss Bad



Bild 20: Erdgeschoss Bad, andere Perspektive

Anlage 09: Fotos

Seite 11 von 18



Bild 21: Erdgeschoss separates WC



Bild 22: Erdgeschoss Schlafzimmer

Anlage 09: Fotos

Seite 12 von 18



Bild 23: Erdgeschoss Terrasse, Holz, nicht rutschsicher



Bild 24: Erdgeschoss knarrende Geschosstreppe ins Dachgeschoss

Anlage 09: Fotos

Seite 13 von 18



Bild 25: Dachgeschoss Zimmer 1 (Schlafzimmer)



Bild 26: Dachgeschoss Zimmer 2 (im Grundriss mit Wohnküche bezeichnet)

Anlage 09: Fotos

Seite 14 von 18



Bild 27a,b: Dachgeschoss Duschbad, nicht zeitgemäß, ehemaliger Feuchtigkeitsschaden an der Decke (Pfeil); WC (rechtes Foto)



Bild 28: Dachgeschoss ehemalige Küche

Anlage 09: Fotos

Seite 15 von 18



Bild 29: Dachgeschoss Speisekammer



Bild 30: Dachgeschoss Flur

Anlage 09: Fotos

Seite 16 von 18



Bild 31: Dachgeschoss Geschosstreppe zum Dachspitz



Bild 32: Dachhaut ungedämmt, erneuerungsbedürftig, freie Lüftung (Pfeile)

Anlage 09: Fotos

Seite 17 von 18



Bild 33: Garage, innen



Bild 34: Kelleraußentreppe

Anlage 09: Fotos

Seite 18 von 18



Bild 35: Terrasse (Holzbauweise) zum Südosten



Bild 36: Garten zum Südosten, Straßenverlauf entlang des Gartens

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 10**Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **5560** Flurstücknummer **48**in **Frankenhardt-Gründelhardt, Im Siegelwasen 3**
Wertermittlungstichtag: **04.12.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	81,17	701,00	56.900,00	
Summe:			81,17	701,00	56.900,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		301,00	143,00	1949	66	15	
Gesamtfläche	Einzelgarage		22,00		1969	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.640,00	3.367,20 € (23,00 %)	1,12	1,22	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	397,90 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-80,42 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.468,53 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,34
Verkehrswert/Reinertrag:	18,63

Ergebnisse	
Ertragswert:	192.000,00 € (91 % vom Sachwert)
Sachwert:	210.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	210.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.12.2025

Bemerkungen



Haftungsausschluss

Anlage 11

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

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

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

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

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

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

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

© Brigitte Mann

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