



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: 22.11.2025
GA.: 20251454
Az.: 3 2 K 2/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Satteldorf-Gröningen, Blatt 1389 eingetragenen **739,510/10.000 Mitei-
gentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74589 Satteldorf-
Gröningen, Helmshöfer Straße 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Un-
tergeschoss, rechts und dem Kellerraum im Untergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht
an einem Stellplatz im Freien und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse -im Auftei-
lungsplan jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet-**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 08.11.2025 ermittelt mit rund
72.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / 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	8
2.5.1	Bauplanungsrecht	8
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, rechts	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.4.2.2	Wohnung.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17



4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Vergleichswertermittlung.....	25
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
4.6.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 3).....	25
4.6.3	Vergleichswert.....	26
4.7	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
6.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
6.1.3	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
6.1.4	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	42
Haftungsausschluss	67



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 (zwölf) in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Bewertungsobjekt: 739,51/10.000 Miteigentumsanteile (ME), 2-Zimmerwohnung, im Untergeschoss mit einem Kellerraum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer 4 bezeichnet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an <ul style="list-style-type: none">• einer Terrasse zum Süden und• einem Kraftfahrzeugstellplatz im Freien. Die Wohnung ist vermietet; es werden Mietminderungen vorgenommen vgl. Punkt 1.4
Objektadresse:	Helmshöfer Straße 6 74589 Satteldorf-Gröningen (Das zu bewertende Wohnungseigentum ist über den rechten Hauseingang zu erreichen.)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Satteldorf-Gröningen, Blatt 1389, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Satteldorf-Gröningen, Flurstück 17/1, Fläche ca. 1.840 m ²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin und Eigentümer

Auftraggeberin	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 18.08.2025 (Datum des Auftragschreibens) Aktenzeichen des Amtsgerichts: 3 2 K 2/25
----------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	08.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, außer der gemeinschaftliche Heizungsraum.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter, der Zwangsverwalter und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	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 10.06.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug• Lizenziertes Kartenmaterial von geoport



- Teilungserklärung
- Aufteilungsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft von der zuständigen Hausverwaltung --- in Crailsheim, ---
- Übernahmeprotokoll des Zwangsverwalters, --- , --- , 70563 Stuttgart, vom 14.08.2025

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

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

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / bewertungsrelevante Vorinformationen

Aufgrund Schäden in der Wohnung, nehmen die Mieter eine Mietminderung, ausgehend von einer monatlichen Miete in Höhe von 200,00 €, vor. Die derzeitige, beim Zwangsverwalter, eingehende Nettokaltmiete beträgt (laut Übernahmebericht des Zwangsverwalters)

150,00 € im Monat, zuzüglich 50,00 € Betriebskostenvorauszahlung,
Gesamtmiete im Monat **200,00 €**.

Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird auftragsgemäß grundsätzlich der sogenannte "unbelastete Verkehrswert" ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der vereinbarten Nettokaltmiete- in Höhe von 200,00 € pro Monat- handelt es sich um eine Mindermiete.

Sollten die Mieter nicht, zeitnah beziehungsweise bis zum Ablauf von geschätzt 12 Jahren, kündigen, dauert es geschätzt 12 Jahre (unterstelltes Mietniveau nach Beseitigung der Schäden) bis diese Mindermiete die Marktmiete erreicht. Die Berechnung der Mietabweichung liegt in der Anlage 07 dieses Gutachtens bei und wird mit rund 28.325,00 € berechnet. Die Berechnung unterstellt, dass die Mieter in den Wohnräumen verbleiben und nicht kündigen. Der errechnete Zeitraum dauert bis ca. 2042 an. Ein derart langfristiger Zeitraum ist zum Wertermittlungsstichtag nicht sicher abzuschätzen.

In der Immobilienbewertungsliteratur wird darauf hingewiesen, diesen Abschlag marktangepasst zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt der Abschlag zu geschätzt 1/2 von 28.325 €, demnach rund 14.000,00 €.

Die Berücksichtigung dieser marktangepassten Mindermiete erfolgt in dieser Wertermittlung demnach mit einem Abschlag und wird mit rund 14.000 € in diesem Gutachten, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Satteldorf, Gemeinde (ca. 5.200 Einwohner); Ort Gröningen (ca. 2.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Satteldorf ca. 2,5 km; Crailsheim ca. 7 km, Heilbronn ca. 73 km; Stuttgart ca. 115 km; Ulm ca. 119 km; Nürnberg ca. 100 km; München ca. 247 km; <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, ca. 2,5 km <u>Bahnhof:</u> Satteldorf <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Frankfurt, Nürnberg, München
demografische Struktur	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmitte Gröningen; die Entfernung zum Ortszentrum Satteldorf beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs; Kindergarten, Verwaltung, Schulen und Ärzte sind 2,5 km bis 7 km entfernt; Bushaltestelle befindet sich in der Nähe; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Gastronomie im ehemaligen Schloss, Straßenverkehr, Landwirtschaft (südlich)
Topografie:	fast eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 1.840,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses, jedoch grenznah, Richtung Westen; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	es liegen keine Informationen vor; im Nebengebäude sammelt sich jedoch im Untergeschoss Wasser; im Bewertungsobjekt sind an den außenliegenden Innenwänden mit Ausblühungen erkennbar
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2025 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Satteldorf-Gröningen, Blatt 1389, folgende wertbeeinflussenden Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeit für Fl.St. 26 Helmshöfer Straße 4, 5178 m² Markung und Flur Gröningen. Der Eigentümer duldet Einwirkungen und Störungen jeglicher Art, die von dem ordnungsgemäßen Betrieb der Landwirtschaft auf dem berechtigten Flurstück 26 in derzeitigem Umfang ausgehen. Dies gilt auch im Falle der Erweiterung oder Umstellung des landwirtschaftlichen Betriebs, sofern dadurch nachweislich keine Umstellung der Beeinträchtigung durch Immissionen eintritt. Die Geltendmachung entsprechender Rechte auf Unterlassung der Beseitigung von Störungen aus §§ 909 ff. BGA ist daher ausgeschlossen• Grunddienstbarkeit für Fl.St. 17, Flur Gröningen, 1760 m² betreffend Geh- und Fahrrecht, Anlage 07• <p>Bei Wertermittlungen zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs auftragsgemäß unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk• Zwangsverwaltungsvermerk
---------------------------------------	--



Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke: keine

nicht eingetragene obligatorische Rechte und Lasten: Mietverhältnis, laut Übernahmebericht des Zwangsverwalters, seit 08.12.1998, weiterer Mietvertrag seit 01.10.2000; ursprüngliche Miete 391,17 DM umgerechnet 200,00 € /Monat Betriebskostenvorauszahlung 80,00 €, die tatsächlich bezahlte monatliche Miete beträgt: Miete 150,00 €/Monat Betriebskostenvorauszahlung 50,00 €/Monat, Gesamtmiete 200,00 €/Monat

Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 17 für das Bewertungsgrundstück Flurstück 17/1, gemäß Urkunde 649/1991, vom 24.06.2991, 3), vgl. Lageplan (Anlage 07)

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 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.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist, laut Gemeinde Satteldorf, ---, zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht in allen Einzelheiten geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (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 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 12 Stellplätze im Freien.

Das Bewertungsobjekt, die 2-Zimmerwohnung im Untergeschoss, mit Kellerraum im Untergeschoss sowie einem Stellplatz im Freien, ist vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Grundrisse aus der Teilungserklärung (Aufteilungsplan).

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1991 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 56 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 104,2 kWh / (m ² * a); Primärenergieverbrauch: 114,7 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: D gültig bis 5.9.2027, ohne Modernisierungsempfehlung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und tlw. gestrichen, Abplatzungen; Witterungsspuren, Abdichtungsmängel, fehlender Spritzschutz; Giebelseite West vermutlich nicht fachmännisch verputzt, da grenznahe Bebauung, ungestrichen, Abdichtungsmängel; es wurden vermutlich weder die DIN-Normen noch die Vorgaben der Arbeitsblätter (Stand der aktuellen Technik) eingehalten.



3.2.2 Nutzungseinheiten

rechter Hauseingang:

Kellergeschoss:

2 Wohnungen, **davon Bewertungsobjekt, 2-Zimmerwohnung -im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet-**;

Kellerräume, **davon Bewertungsobjekt -im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet-**;

gemeinschaftlicher Tankraum, Waschmaschinenraum, Flur, Treppenhaus

Erdgeschoss:

2 Wohnungen, gemeinschaftlicher Flur, Treppenhaus

Dachgeschoss:

2 Wohnungen, gemeinschaftlicher Flur, Treppenhaus

linker Hauseingang: (nur nachrichtlich)

Kellergeschoss:

2 Wohnungen,

Kellerräume, gemeinschaftlicher Tankraum, Waschmaschinenraum, Flur, Treppenhaus

Erdgeschoss:

2 Wohnungen, gemeinschaftlicher Flur, Treppenhaus

Dachgeschoss:

2 Wohnungen, gemeinschaftlicher Flur, Treppenhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk, vermutlich Abdichtungsmängel; Ausblühungen sind an den innenliegenden Umfassungswänden zu erkennen
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen aus Naturstein, Hausein- gangsbereich sind Salzsäuren am Bodenbereich erkennbar
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt und Briefkastenele- ment, freie Lüftung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit mehreren Dachgauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, 1 Kamin über Dach



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1991, der Austausch des Heizkessels (GAS) ist geplant
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vorhanden

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

besondere Bauteile:	2 Eingangstrepfen, 2 Eingangsüberdachungen, 8 Balkone, 12 Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Abdichtungsmängel am Bereich Fassade gegen Außenanlagen, Fassade Abplatzungen, Witterungsspuren, Westfassade grenznah
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelhafte Wärmedämmung (Untergeschoss), hier Westfassade, Überprüfung durch Schadenssachverständige(r) erforderlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend/Zustand dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (Schotterfläche, Teerfläche), 6 Terrassen, teilweise Einfriedung (Hecken), wegen grenznaher Bebauung (Mehrfamilienhaus) wurde ein Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück Flurstück 17, im Grundbuch Abt. II, zu Gunsten des Mehrfamilienhauses Helmshöfer Straße 6, eingetragen.

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

Terrasse **-im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet-**; die Terrassenfläche wurde größer, als im Aufteilungsplan dargestellt, realisiert

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen



3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Untergeschoss, erreichbar über den rechten Hauseingang – im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet – und dem Kellerraum im Untergeschoss, mit der Nr. 4.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rund 56 m²

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
Untergeschoss	SE 04					
Flur	innenliegend	1,800	3,599	6,478	1,00	6,48
		-0,720	0,246	-0,177	1,00	-0,18
Schlafzimmer	Süd	1,007	0,904	0,910	1,00	0,91
		4,273	2,971	12,695	1,00	12,70
Küche	Abstellraum	1,848	3,104	5,736	1,00	5,74
Wohnzimmer	Süd	4,846	5,143	24,923	1,00	24,92
Bad	innenliegend	2,099	1,755	3,684	1,00	3,68
Schlafzimmer	Terrasse, Süd	1,354	3,030	4,103	0,50	2,05
Summe Untergeschoss						56,30
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 56,00
Nutzfläche						
Keller	Untergeschoss	<i>Nr. 4 (nicht besichtigt), genutzt wird Nr. 5</i>				
Stellplatzfläche	Außenbereich					
Erläuterungen:	Terrasse Süd, Faktor 0,5; gem. WMR					
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Besonnung/Belichtung: ausreichend, es gibt zwei Fensterelemente zum Süden

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung 04 zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnung 04

Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Wandbekleidungen: Ziegelmauerwerk gestrichen, Mauerwerk verputzt und gestrichen; Ausblühungen an den innenliegenden Umfassungswänden

ohne Fliesenspiegel, da keine Küche vorhanden;

innen liegendes Duschbad: Fliesen, an Objektwand; lose Fliesen, Hohlraum unter den Fliesen, erneuerungsbedürftig



Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Abdichtung mit Schimmelpilzbefall (sogenannter "Fensterkitt"); mit Sprossen; Baujahr 4/1981 (nicht wie Baujahr 1991); einfache Beschläge; Fensterbänke tlw. innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Holztür <u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>innenliegendes Duschbad</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sa- nitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung; Vorwandmontage, abgeplatzte/lose Fliesen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	es ist weder eine Küche noch eine Einrichtung vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Ausblühungen an den innenliegenden Umfassungswänden Schimmelpilzbefall (Fensterabdichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
sonstige Besonderheiten, Hausgeld:	Hausgeld monatlich 190 €; nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen (da der Aus- tausch des Heizkessels (Gas) geplant ist)
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; es besteht ein Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf besteht wegen Bodenbeläge (Teppich)

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 be- zeichnet; An einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- tum:	keine



Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.590,26 € zuzuordnen (da der Austausch des Heizkessels (Gas) geplant ist).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, mit Instandhaltungsrückstau (Heizung) und Baumängeln/Bauschäden an der Fassade.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **739,510/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74589 Satteldorf-Gröningen, Helmshöfer Straße 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, rechts und dem Kellerraum im Untergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet-** zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Satteldorf-Gröningen	1389	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Satteldorf-Gröningen	17/1	1.840 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 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (bei Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

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

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 21) 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 21). 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.840 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	08.11.2025	× 1,240	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,100	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 54,56 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.840 m ²	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 54,56 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 54,56 €/m ²	
Fläche	× 1.840 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 100.390,40 € rd. 100.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 insgesamt **100.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Satteldorf
Postleitzahl	74589
Gemarkungsname	Gröningen
Gemarkungsnummer	080482
Ortsteil	Gröningen
Bodenrichtwertnummer	4825200
Bodenrichtwert	40 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Ortskern Gröningen
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Fläche	1150 m ²
Freies Feld	MI\nRWZ-04825200\n40 €

Tabelle 1: Richtwertdetails

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 40,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert, welcher seit 2021 nicht angepasst wurde, ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 40,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage und der Zeit erfolgen im Anschluss.

E2

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

E3

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt mit dem Garten zum Süden. 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). Die Sachverständige hält deshalb einen Zuschlag in Höhe von 10 % für angemessen.



4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 739,510/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	100.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 739,510/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.395,10 €	
Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	vgl. boG
anteiliger Bodenwert	= 7.395,10 € <u>rd. 7.395,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 **7.395,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	4	Wohnung KG	56,00	1,00	3,57	200,00	2.400,00
		Stellplatz			-	0,00	0,00
Summe			56,00	1,00		200,00	2.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	4	Wohnung KG	56,00	1,00	8,21	460,00	5.520,00
		Stellplatz im Freien			25,00	25,00	300,00
Summe			56,00	1,00		485,00	5.820,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 3.420,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.455,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.365,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,50 % von 7.395,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 110,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.254,07 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 110.091,08 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.395,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 117.486,08 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 117.486,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.058,04 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 72.428,04 €
	rd. 72.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
4	Wohnung KG	8,22	1,00	1,00	1,00	8,21
	Stellplatz	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00

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. 56 m² x 14,00 € = 784,00 € + 106,00 € = 890,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 5.820,00 € = 116,40 €

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 1.482,40 € = 25,47 %, **rund 25 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet. Davon 100.417 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 38 Kaufpreisen.

Marktdaten-Stichtag 01.07.2025.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise in manchen Fällen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zeitnah abgeleitet wurde, entspricht dieser hinsichtlich seiner Aktualität der Marktlage. Eine zusätzliche Marktanpassung halte ich demnach nicht für erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,0 %	37,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Tondachziegel; 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
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1991 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Es ist der Austausch des Heizkessels geplant. Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb ein Modernisierungsstandard unterstellt. Diese Vorgehensweise ist aus bewertungstechnischen Gründen sachgemäß.

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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2025	B04
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	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	2,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

Heizkesselerneuerung (mit Umstellung auf Gas) ist geplant

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1991 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 34 Jahre =) 33 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein (fiktives) Baujahr von ca. 1991.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.958,04 €
<ul style="list-style-type: none"> Die Erneuerung des Heizkessels (Gas) laut Beschluss, inkl. Entsorgung der Öltanks, ist geplant. Da die Erhaltungsrücklagen in nicht ausreichender Höhe hinterlegt wurden, wird ein Abschlag in Höhe von 20.000 € vorgenommen. 	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Abdichtung Fassade gegen Außenanlagen und Westfassade durch Bauschadenssachverständige(r), rund, einschließlich des Risikos, dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen 	-20.000,00 €
Summe	-2.958,04 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-14.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnung UG, Anlage 07 	-14.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Einbau Entlüftung, Küche; Fliesenspiegel; Elektrik für Herd, Backofen, Kühlschrank; Fliesenbodenbelag 	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fliesenerneuerung, innenliegendes Duschbad 	-7.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Schadensgutachten, Beseitigung der Ausblühungen, ggf. Innendämmung, pauschal geschätzt 	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	1.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche, rund 	1.900,00 €
Summe	-42.100,00 €

Ermittlung des Werts des Sondernutzungsrechts an einer Terrassenfläche (SNR Nr. 4)			
anzurechnende Fläche		Faktor	
Terrassenfläche, Gesamt Nutzwert, rund		4,01	
anzurechnende Fläche in m ² x 25 %, gem. Sprengnetter Band 9, Teil 9, Kapitel 1, 9/1/4/8 ergibt 1,003 m ² x			
Rohertrag	1,003 x	8,21 €	m ² (Miete) x Monate: 12 98,77 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)			25% - 24,69 €
Reinertrag			74,07 €
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)			
33 Jahre (Restnutzungsdauer)/1,51 % (Liegenschaftszinssatz)		x	25,879
Wert SNR			1.916,98 €
Wert des Sondernutzungsrechts (SNR) rund			1.900,00 €
Die Berücksichtigung erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) als Zuschlag.			

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt. Die Vergleichskaufpreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss Crailsheim zur Verfügung gestellt. Diese wurden nicht besichtigt; diese werden deshalb stützend zur Wertfindung herangezogen.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	92.500,00	125.000,00	175.000,00	
Wohnfläche [m ²] ca.	56,00	36,00	54,00	76,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.569,44	2.314,81	2.302,63	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 08.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag	08.11.2025	13.06.2022	04.06.2024	16.10.2024	
zeitliche Anpassung		× 0,940	× 1,000	× 0,980	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.415,27	2.314,81	2.256,58	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	56,00	36,00	54,00	76,00	
Anpassungsfaktor		× 0,964	× 1,000	× 1,051	×
Erläuterung		E146		E346	
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Orientierung	Süd	Süd	Süd	Süd	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	KG	KG	KG	DG	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Aufzug		0	0	0	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.202,47	2.222,22	2.303,90	
Gewicht		2,00	2,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.404,94	4.444,44	2.303,90	

4.6.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 3)

E159, E259, E359

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.11.2025, in anonymisierter Form

E146 Umrechnungskoeffizient $1,037/1,076 = 0,9637546$

E346 Umrechnungskoeffizient $1,037/0,987 = 1,0506585$

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	11.153,29 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.230,66 €

**4.6.3 Vergleichswert**

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.231,00 €/m ²	
Wohnfläche rund	× 56,00 m ²	
Zwischenwert	= 124.936,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 124.936,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 124.936,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 45.058,04 €	
Vergleichswert	= 79.877,96 € rd. 80.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.958,04 €
<ul style="list-style-type: none"> Die Erneuerung des Heizkessels (Gas) laut Beschluss, inkl. Entsorgung der Öltanks, ist geplant. DA die Erhaltungsrücklagen in nicht ausreichender Höhe hinterlegt wurden, wird ein Abschlag in Höhe von 20.000 € vorgenommen. 	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Abdichtung Fassade gegen Außenanlagen, Westfassade durch Bauschadenssachverständige(r), rund, einschließlich des Risikos, dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen 	-20.000,00 €
Summe	-2.958,04 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-14.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnung UG 	-14.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Einbau Entlüftung, Küche; Fliesenspiegel; Elektrik für Herd, Backofen, Kühlschrank; Fliesenbodenbelag 	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fliesenerneuerung, innenliegendes Duschbad 	-7.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Schadensgutachten, Beseitigung der Ausblühungen, ggf. Innendämmung, pauschal geschätzt 	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	1.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche, rund 	1.900,00 €
Summe	-42.100,00 €



4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **72.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **80.000,00 €**. Der Vergleichswert unterstützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens hinreichend genau.

Der **Verkehrswert** für den **739,510/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74589 Satteldorf-Gröningen, Helms Höfer Straße 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, rechts und dem Kellerraum im Untergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet-**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Satteldorf-Gröningen	1389	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Satteldorf-Gröningen		17/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 mit rund

72.000 €

in Worten: zweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Crailsheim, den 22. November 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
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der 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

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

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)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFlV: 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 Übersichtskarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Auszug Luftbild
- Anlage 04: Auszug demografische Struktur
- Anlage 05: Das Vergleichs- und das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 06: Grundrisse, Ansichten und Schnitte aus der Teilungserklärung, Aufteilungsplan
- Anlage 07: Berechnung der Mindermieten, notarielle Urkunde betreffend Geh- und Fahrrecht (auszugsweise)
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Wertermittlungsergebnisse
- Anlage 11: Haftungsvereinbarung
- Summe: 38 Seiten**



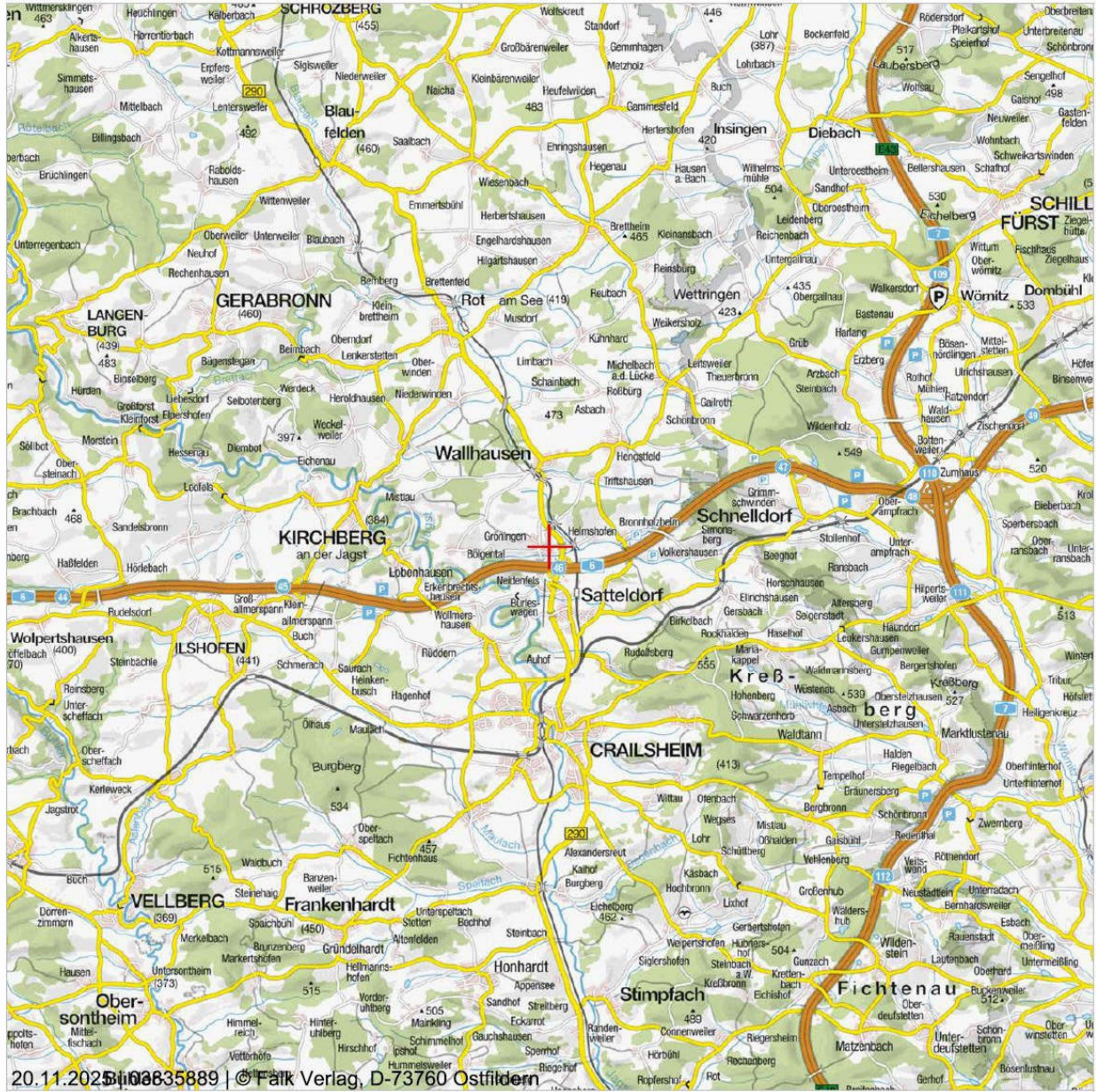
Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 6



Geoport

Anlage 01



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

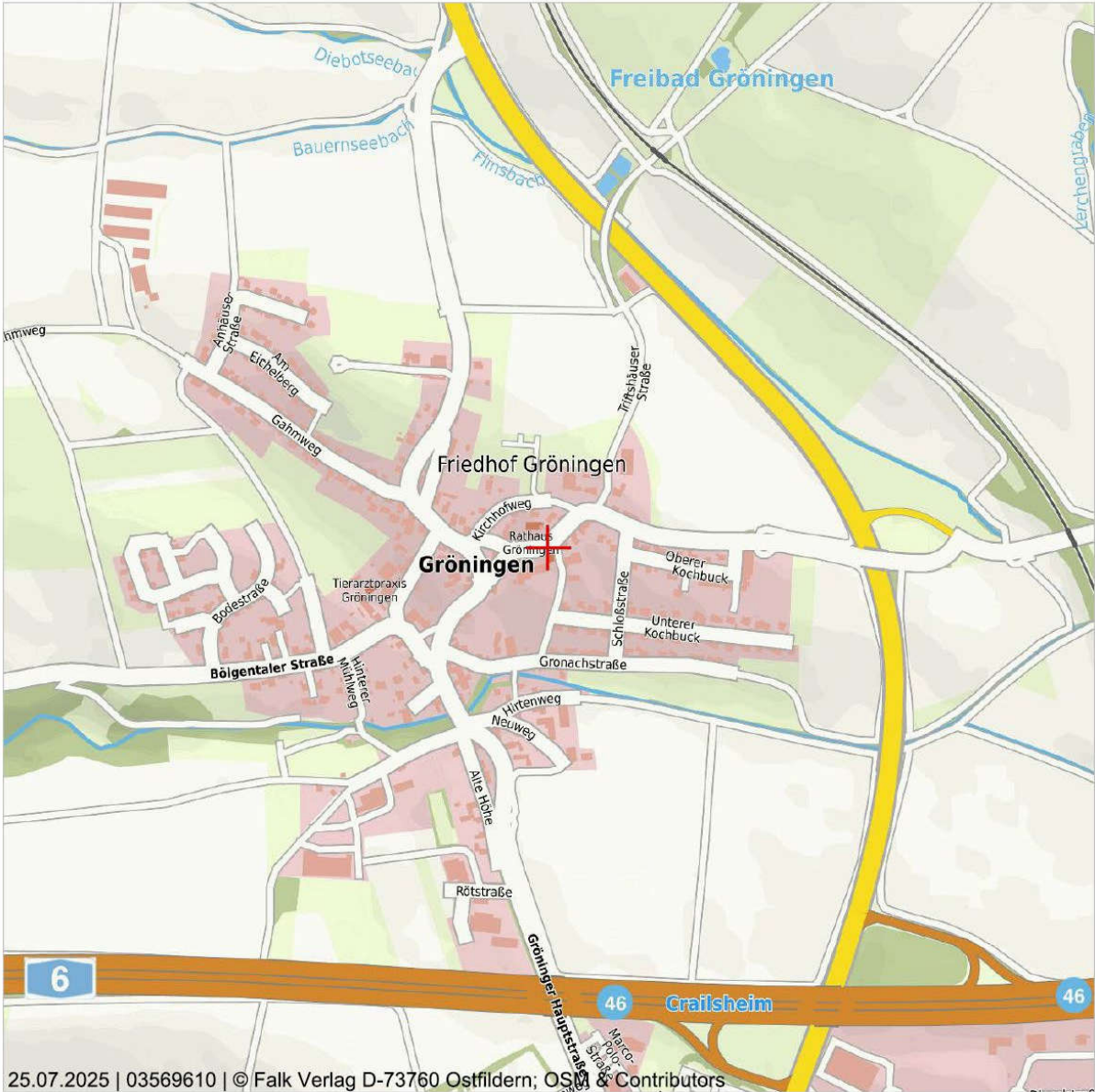


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03835889 vom 20.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 6



25.07.2025 | 03569610 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



0



1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



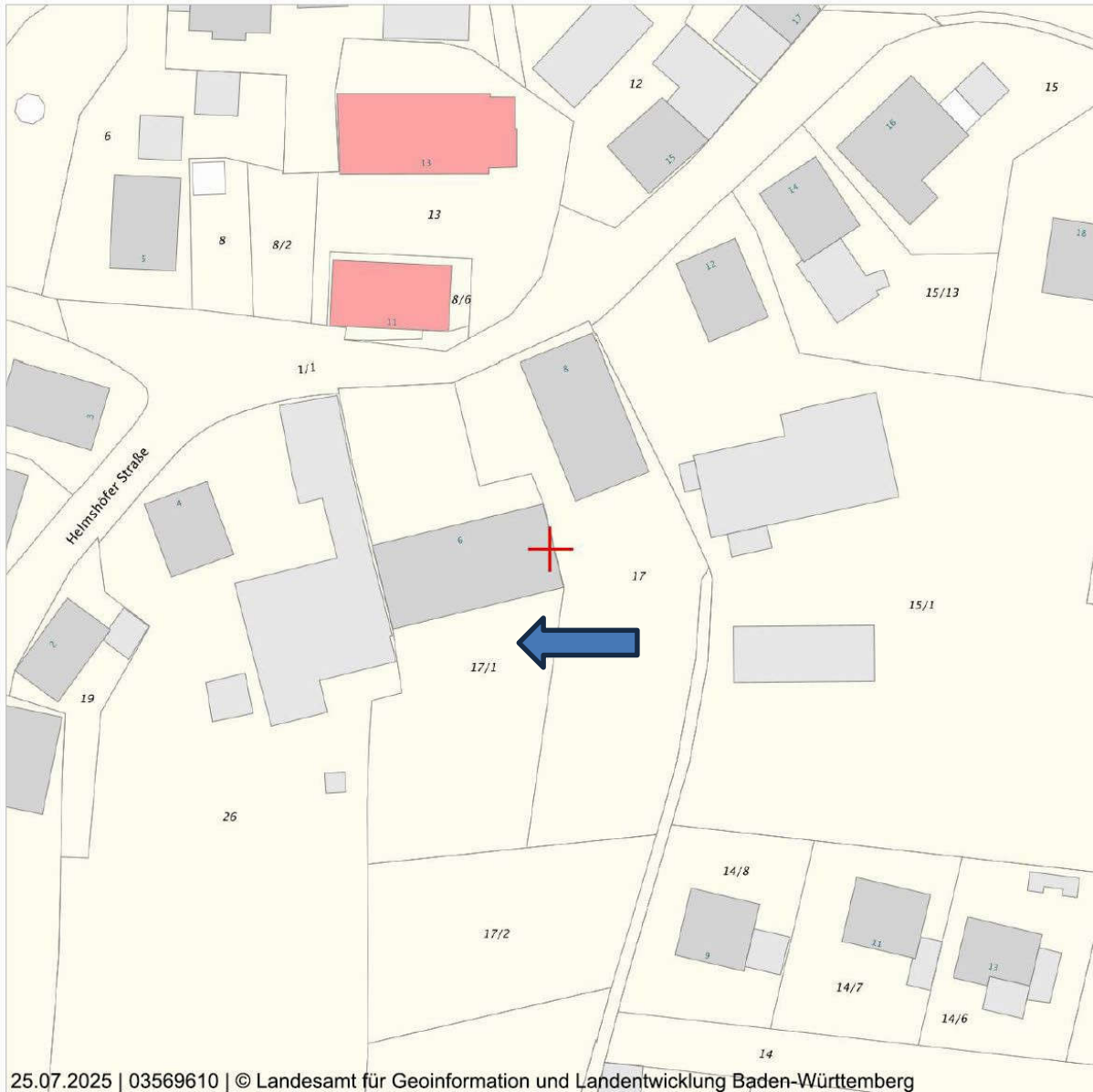
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03569610 vom 25.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 6



25.07.2025 | 03569610 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): -----
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS@)

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

Datenquelle

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



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 6



25.07.2025 | 03569610 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Anlage 04

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
 Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
 fon: 0800 6643677
 mail: kundenbetreuung@on-geo.de
 web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Rechtsbedingungen in der aktuellen Form



REPORT MIKROMARKT MAKROMARKT

Helmshöfer Str. 8
74589 Satteldorf.

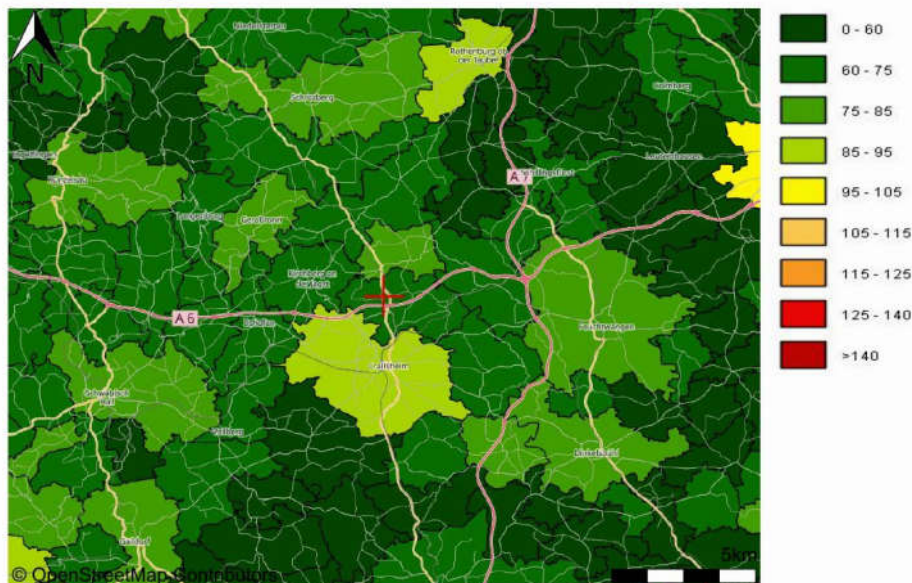
INHALT
Makromarkt
Mikromarkt

Bestellung
03569610 vom 25.07.2025

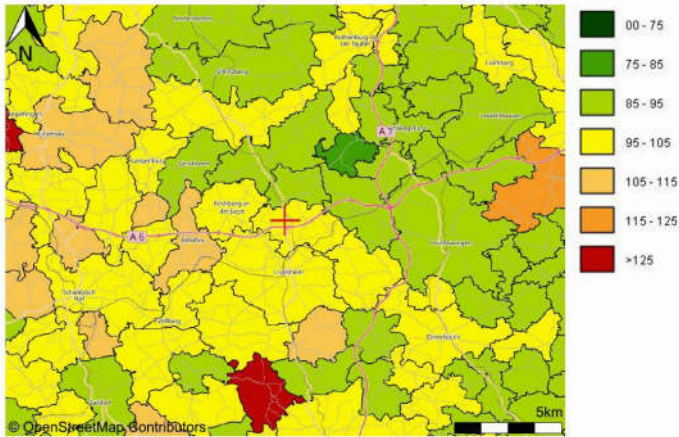
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Satteldorf
Gemeindekennziffer	08127073
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	5.664
Haushalte	2.324
Fläche (km ²)	46,02

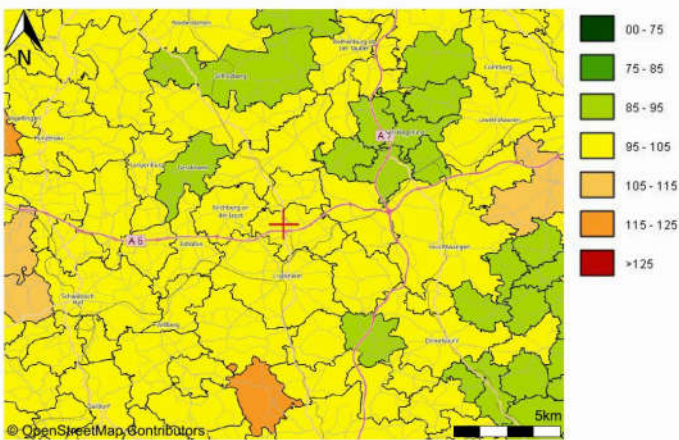
Risiko für Zahlungsausfälle¹



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten² Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	62	72
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	103	104
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	153	38
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	27.150	27.372

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	97	97
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	36	8
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.463	6.472

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	61	66
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	73	79
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

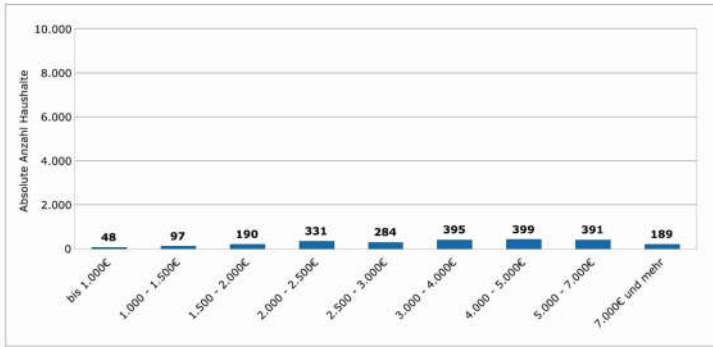
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	22	5
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	3.958	4.281
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	71	77

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt 2024

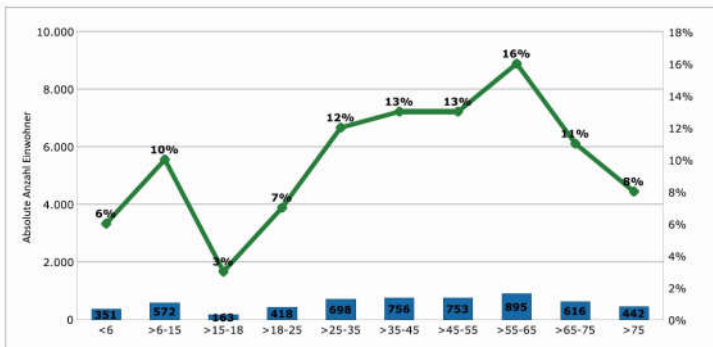
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	3.132	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	214	6,83
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.918	93,17

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

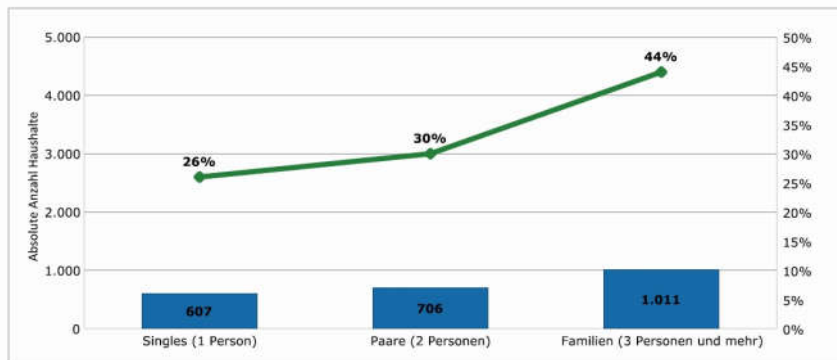


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

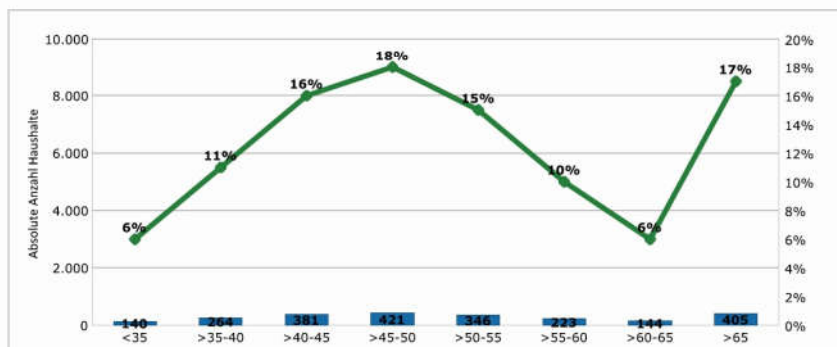


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

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



Report Mikromarkt

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 8



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Satteldorf, Gröningen
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74589015
Fläche (km ²)	13,41
Bevölkerungszahl	1.389
Haushalte	524
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	104

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Satteldorf
Gemeindekennziffer	08127073
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	5.664
Haushalte	2.324
Fläche (km ²)	46,02
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	123

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Konservativ-Etablierte
Vorherrschende Lebensphase ²	Familien mit Kind
Raumtypologie	Wohnen im städtischen Umland
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Arbeiter in kleinen Städten: Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

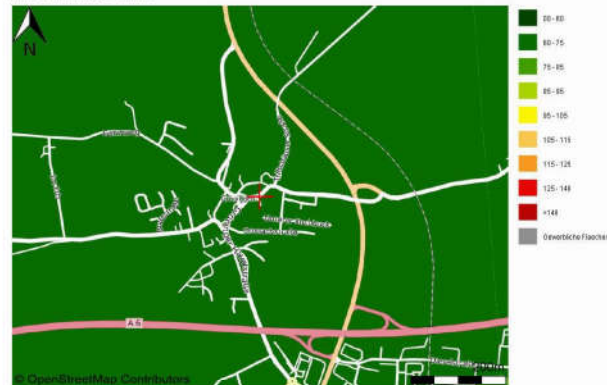
Konservativ-etabliertes Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entrenous-Abgrenzung.

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.

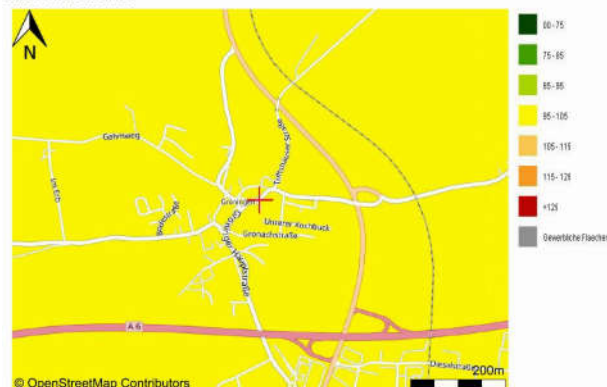
„Peripherie“: Dörfer in Randlagen - Ältere Einfamilienhäuser in ländlichen Regionen (vor allem in Bayern); eher ältere Haushalte mit niedrigerem Einkommens- und Bildungsniveau; sehr gute Zahlungsmoral; geringes Umzugsvolumen.

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)	72	62

PRIVATE KAUFKRAFT ³	Mikromarkt	Makromarkt
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	103
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	38	154
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	27.372	27.150

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	Mikromarkt	Makromarkt
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	97	97
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	8	37
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.472	6.463

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL	Mikromarkt	Makromarkt
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	66	61

EINZELHANDELSZENTRALITÄT	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	79	73

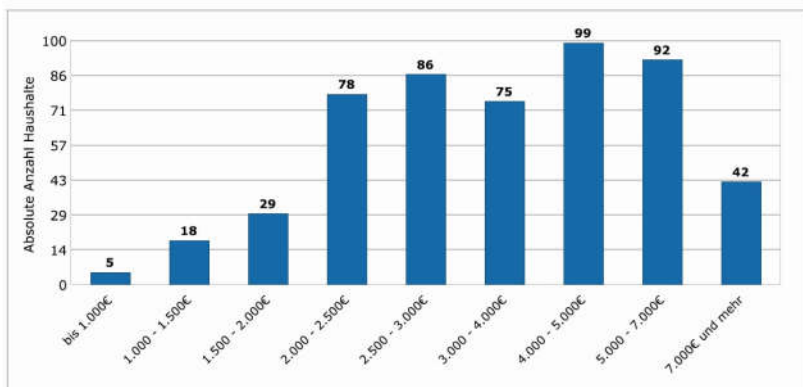
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	5	22
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.281	3.958
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	77	71

Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

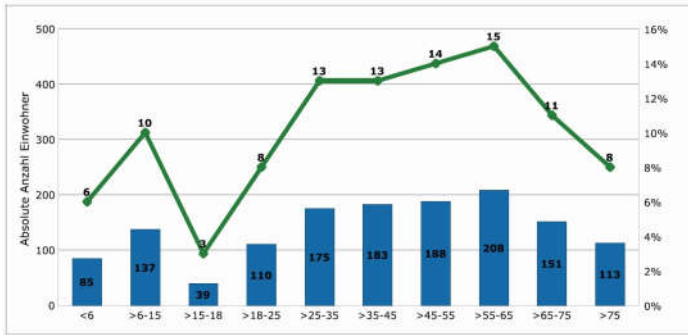
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	763	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	52	6,85
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	711	93,15

Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	3,48
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	60
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	62
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	unterdurchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

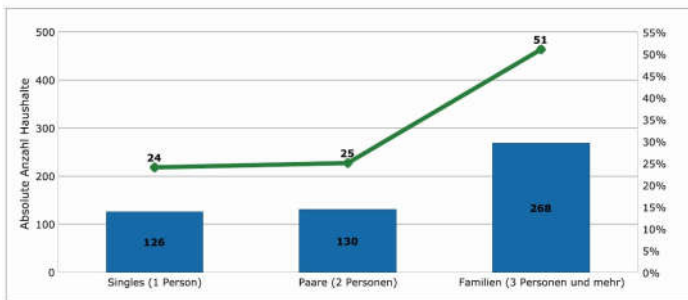


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

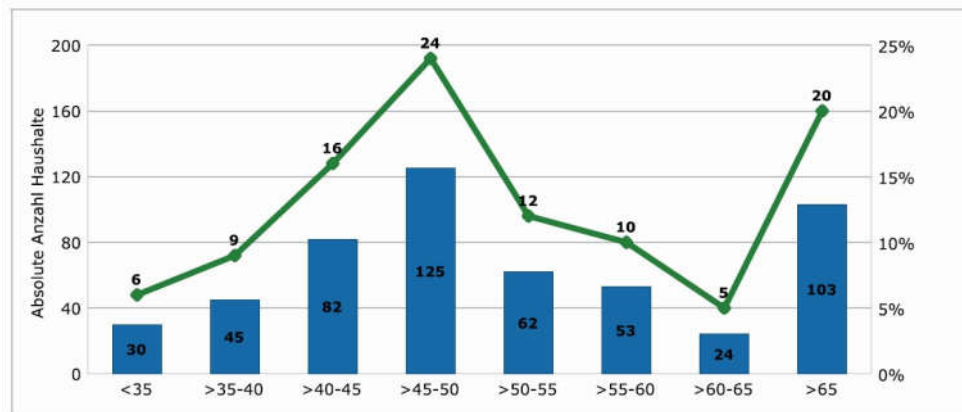


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



¹Erläuterung 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 gemeindegrenze PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.

²Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

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

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

³Risiko 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.

⁴Kaufkraft - 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

Das Sachwert- und das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung **Anlage 05**

6.1.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 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).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktoren (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder



Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

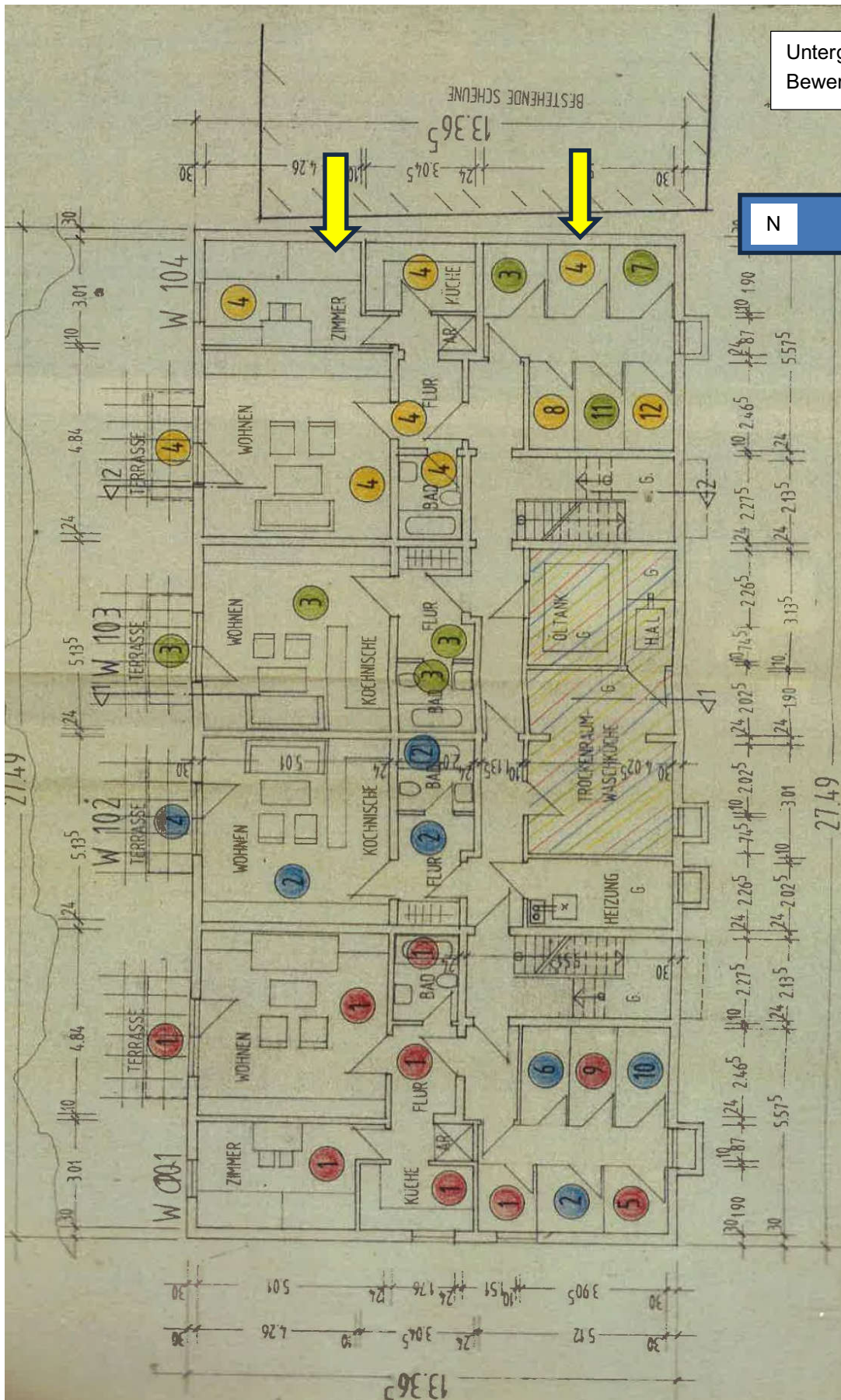
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

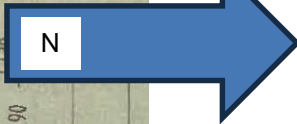
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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

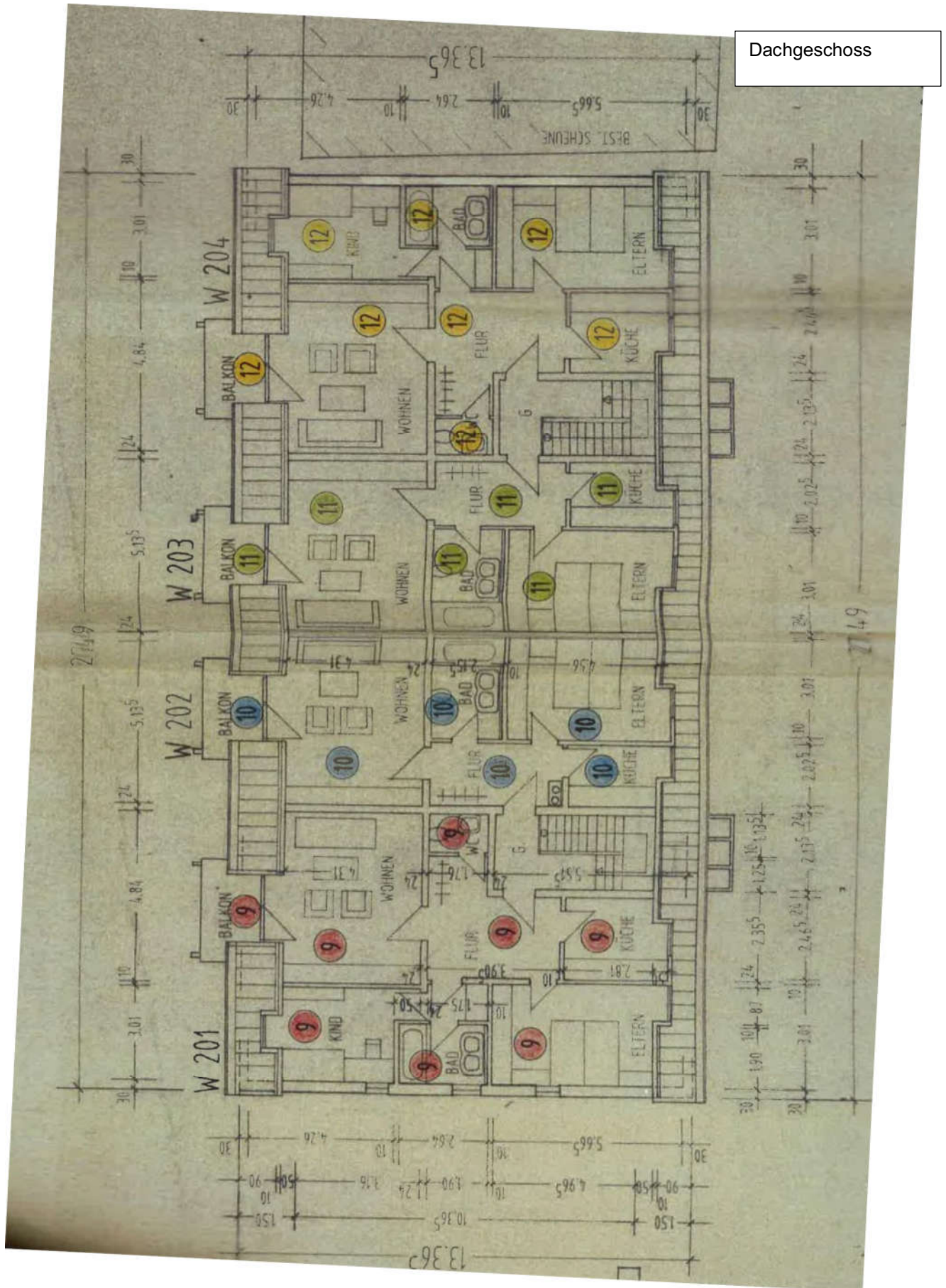
Grundrisse, Ansichten und Schnitte aus der Teilungserklärung, Aufteilungsplan

Anlage 06

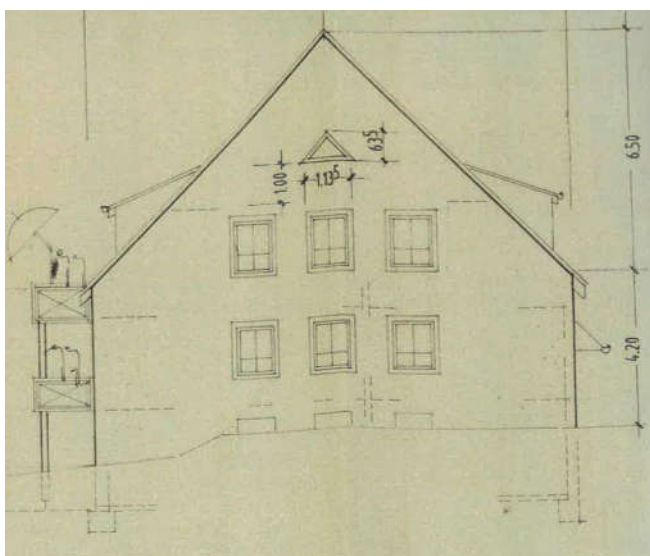
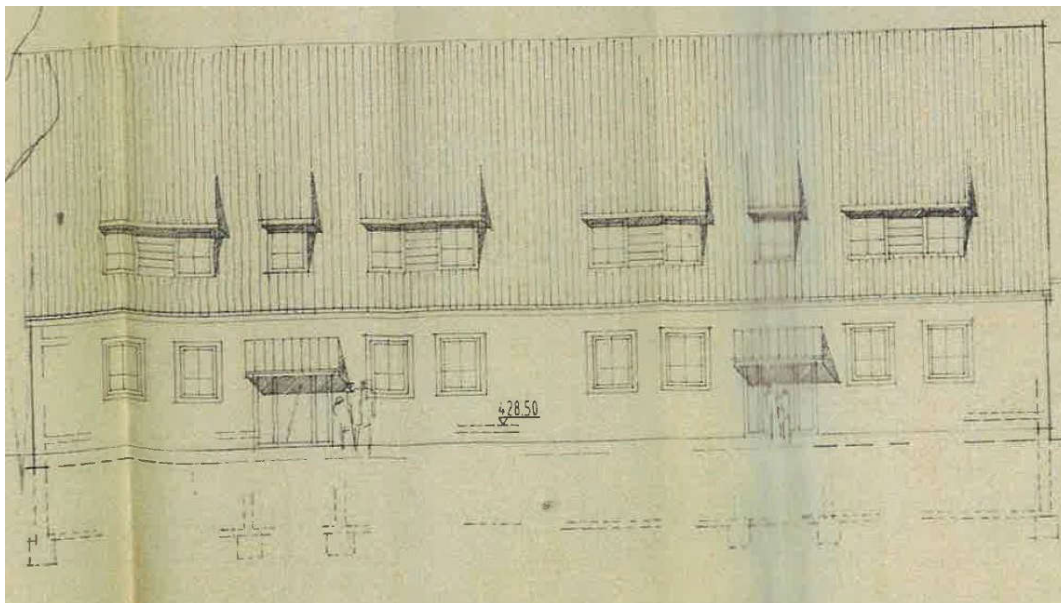
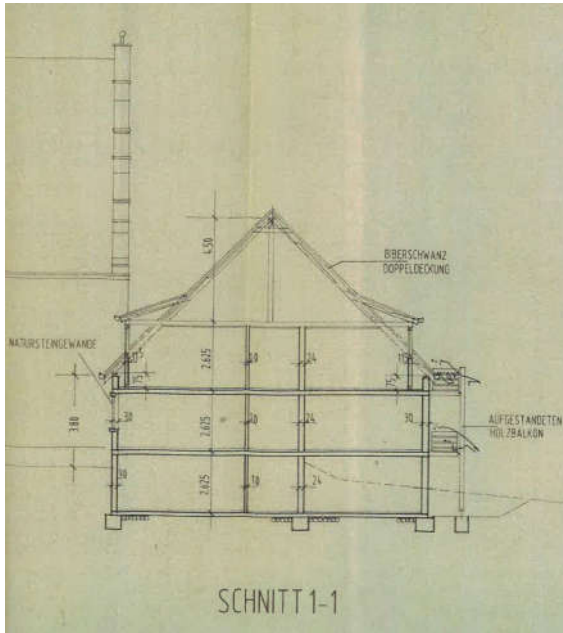


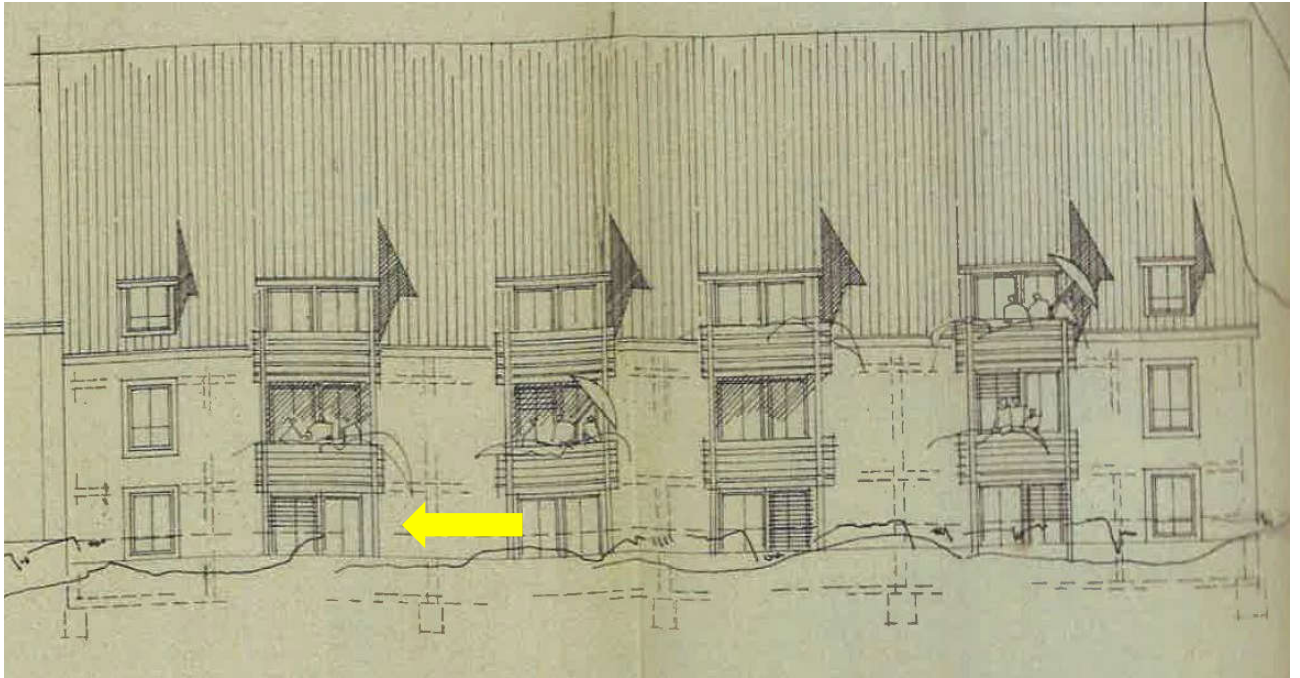
Untergeschoss
Bewertungsobjekt Nr. 4



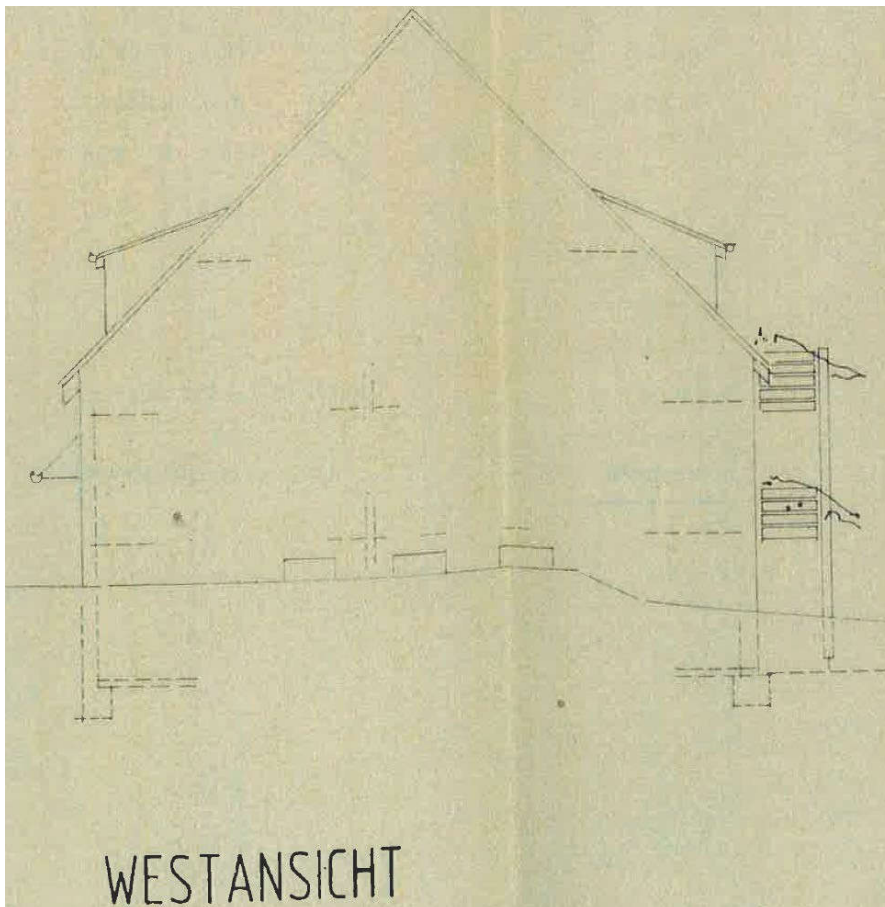


Dachgeschoss





Süd, Bewertungsobjekt, gelber Pfeil



WESTANSICHT
grenznahe Bebauung an Nachbargebäude

**Berechnung der Mindermieten, Auszug Urkunde****Anlage 07**

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 18.11.2025	
Objektadresse:	Helmshöfer Straße 6 74589 Satteldorf-Gröningen
Bewertungseinheit:	Wohnungseigentum
Grundstücksgröße:	1.840 m ²
Wertermittlungsart:	Verkehrswert
Wertermittlungsstichtag:	08.11.2025
Berechnungszeitraum:	01.12.2025 - 31.01.2042
Anzahl Mieteinheiten:	1 von 1

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 18.11.2025	
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 4
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	56,00 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	3,00 %
marktübliche Miete:	8,21 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	3,57 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.11.2025
Bindung an die derzeitige Miete:	31.01.2027
Baujahr / geschätzte RND:	1991 / 33 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 08.11.2025 - 31.01.2042

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.12.2025 -31.12.2025	3,57	199,92	8,21	459,76	-259,84	-259,34	-259,34
01.01.2026 -31.12.2026	3,57	199,92	8,33	466,48	-3.198,72	-3.141,31	-3.400,65
01.01.2027 -31.01.2027	3,57	199,92	8,45	473,20	-273,28	-264,04	-3.664,69
01.02.2027 -31.12.2027	4,29	240,24	8,45	473,20	-2.562,56	-2.439,24	-6.103,93
01.01.2028 -31.12.2028	4,29	240,24	8,58	480,48	-2.882,88	-2.666,49	-8.770,42



Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.01.2029 -31.12.2029	4,29	240,24	8,71	487,76	-2.970,24	-2.666,16	-11.436,58	
01.01.2030 -31.01.2030	4,29	240,24	8,84	495,04	-254,80	-225,03	-11.661,61	
01.02.2030 -31.12.2030	5,15	288,40	8,84	495,04	-2.273,04	-1.977,65	-13.639,26	
01.01.2031 -31.12.2031	5,15	288,40	8,97	502,32	-2.567,04	-2.170,24	-15.809,50	
01.01.2032 -31.12.2032	5,15	288,40	9,10	509,60	-2.654,40	-2.177,85	-17.987,35	
01.01.2033 -31.01.2033	5,15	288,40	9,24	517,44	-229,04	-184,89	-18.172,24	
01.02.2033 -31.12.2033	6,18	346,08	9,24	517,44	-1.884,96	-1.499,02	-19.671,26	
Übertrag								-19.671,26

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 18.11.2025

Objektart: Mehrfamilienhaus
 Lage im Objekt: Mieteinheit Nr. 4
 Art der Nutzung: Wohnung
 Wohnfläche: 56,00 m²

Vertragsart: frei finanziert Wohnraum
 vereinbarte Mietanpassung: keine (§ 558 BGB)

geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: 1,50 %
 gewählter Abzinsungszinssatz: 3,00 %

Hinweis: Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Folgeseite

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 08.11.2025 - 31.01.2042

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.01.2034 -31.12.2034	6,18	346,08	9,38	525,28	-2.150,40	-1.661,69	-21.332,95
01.01.2035 -31.12.2035	6,18	346,08	9,52	533,12	-2.244,48	-1.683,20	-23.016,15
01.01.2036 -31.01.2036	6,18	346,08	9,66	540,96	-194,88	-143,78	-23.159,93
01.02.2036 -31.12.2036	7,42	415,52	9,66	540,96	-1.379,84	-1.002,98	-24.162,91
01.01.2037 -31.12.2037	7,42	415,52	9,80	548,80	-1.599,36	-1.129,66	-25.292,57
01.01.2038 -31.12.2038	7,42	415,52	9,95	557,20	-1.700,16	-1.165,37	-26.457,94



Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.01.2039 -31.01.2039	7,42	415,52	10,10	565,60	-150,08	-101,22	-26.559,16	
01.02.2039 -31.12.2039	8,90	498,40	10,10	565,60	-739,20	-491,10	-27.050,26	
01.01.2040 -31.12.2040	8,90	498,40	10,25	574,00	-907,20	-585,71	-27.635,97	
01.01.2041 -31.12.2041	8,90	498,40	10,40	582,40	-1.008,00	-631,56	-28.267,53	
01.01.2042 -31.01.2042	8,90	498,40	10,56	591,36	-92,96	-57,30	-28.324,83	
01.02.2042 -	10,56	591,36	10,56	591,36			-28.324,83	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-28.324,83

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 18.11.2025Objektadresse: Helmhöfer Straße 6
74589 Satteldorf-Gröningen

Bewertungseinheit: Wohnungseigentum

Zusammenstellung der Barwerte aller Mietabweichungen

LfdNr	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €)
4	Mehrfamilienhaus	Wohnung	KG	-28.325,-
Barwert aller Mietabweichungen				-28.325,-

Urkunde, auszugsweiseUrk.R.Nr. 649 /1991
Notariat BlaufeldenNotariat Blaufelden
Rothenburger Str. 1
7186 Blaufelden
Tel. 07953/334**U R K U N D E****B l a u f e l d e n**

Geschehen am 24. Juni 1991.

Vor mir, dem Notar Karl Baier beim Notariat Blaufelden

erscheinen heute in der Notariatskanzlei hier:

Notar
 24. Juni 91
 OR 14 16 1592



Vorbemerkung

1)

ist Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung
Gröningen,
Grundbuch von Satteldorf für Gröningen, Blatt 1135 BV

3: Flst. 17 Helmshöfer Str. 8, Hof- und Gebäudefläche Wohn- und Geschäftshaus	16,46 a
4: Flst. 24 Garten, Mauer und Gartenhäuschen	30,42 a

In Abt. II Nr. 1 ist eine Grunddienstbarkeit für Flst. 26 betr.
Duldungen von Einwirkungen und Störungen aus Landwirtschaft ein-
getragen.

beantragt hiermit die Vereinigung der oa. Grundstücke
Flst. 17 und 24 gem. VN 1991/1 Gemarkung Gröningen zu dem neuen
Grundstück

Flst. 17 Helmshöfer Straße 8, Gebäude- und Freifläche 46,56

unter gleichzeitiger Berichtigung des Meßgehalts wie im oa. VN
beschrieben (Meßabgang von 32 m²)

Weiter beantragt gem. oa. VN die Abschreibung von
Flst. 17/1 und Flst. 17/2 von Flst. 17 und Buchung jeweils als
selbständige Grundstücke.

Nach Vollzug dieses Antrags haben die Grundstücke folgenden
Beschrieb:

Flst. 17 Helmshöfer Str. 8, Gebäude- und Freifläche	17,60 a
Flst. 17/1 Helmshöfer Straße, Gebäude- und Freifläche	18,40 a
Flst. 17/2 Schloßweg, Landwirtschaftfläche	10,56 a

beantragt beim Landratsamt Schwäbisch Hall
-Außenstelle Crailsheim- hierzu die Genehmigung nach §§ 19 BauGB
und 9 LBO.

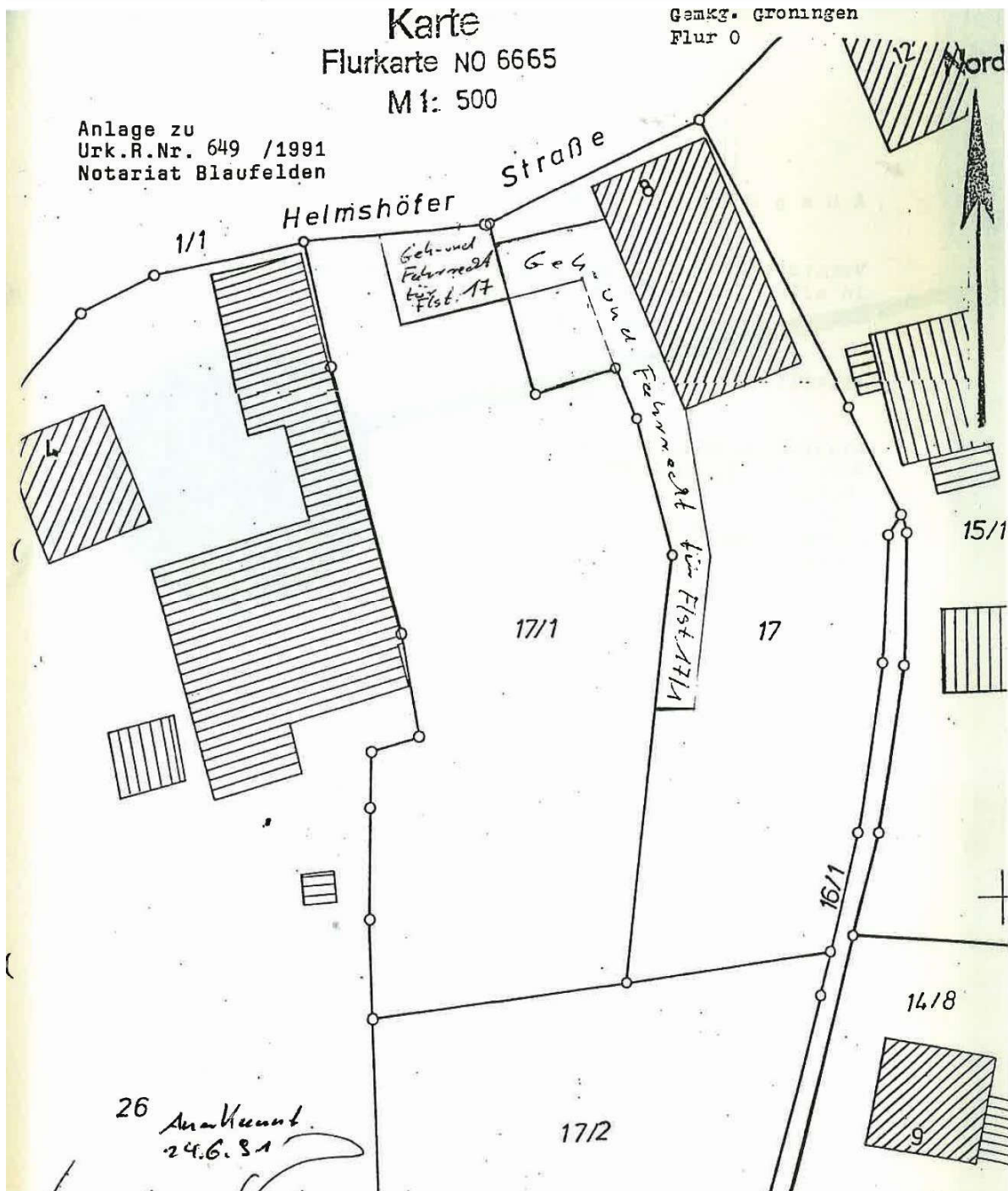
3)

räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der
Gemarkung Gröningen,
Flst. 17/1 Helmshöfer Straße, Gebäude- und Freifläche 18,40 a
das Recht ein, das oa. Flst. 17 -: 17,60 a zu begehen und zu
befahren, und zwar im dem Bereich, welcher im beiliegenden
Lageplan mit "Geh- und Fahrrecht für Flst. 17/1" bezeichnet ist.
Die Lasten und die Kosten der Unterhaltung hat der jeweilige
Eigentümer des Flst. 17 zu tragen.

bewilligt und beantragt die Eintragung einer ent-
sprechenden Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des
Flst. 17/1 zulasten des Flst. 17 im Rang vor den Grundschulden
Abt. III Nr. 1 und 2 über und

räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Gröningen, Flst. 17 Helmshöfer Straße 8, Gebäude- und Freifläche 17,60 a das Recht ein, das oa. Flst. 17/1 - : 18,40 a zu begehen und zu befahren, und zwar im dem Bereich, welcher im beiliegenden Lageplan mit "Geh- und Fahrrecht für Flst. 17" bezeichnet ist. Die Lasten und die Kosten der Unterhaltung hat der jeweilige Eigentümer des Flst. 17/1 zu tragen.

bewilligt und beantragt die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 17 zulasten des Flst. 17/1 im Rang vor den Grundschulden Abt. III Nr. 1 und 2 über und



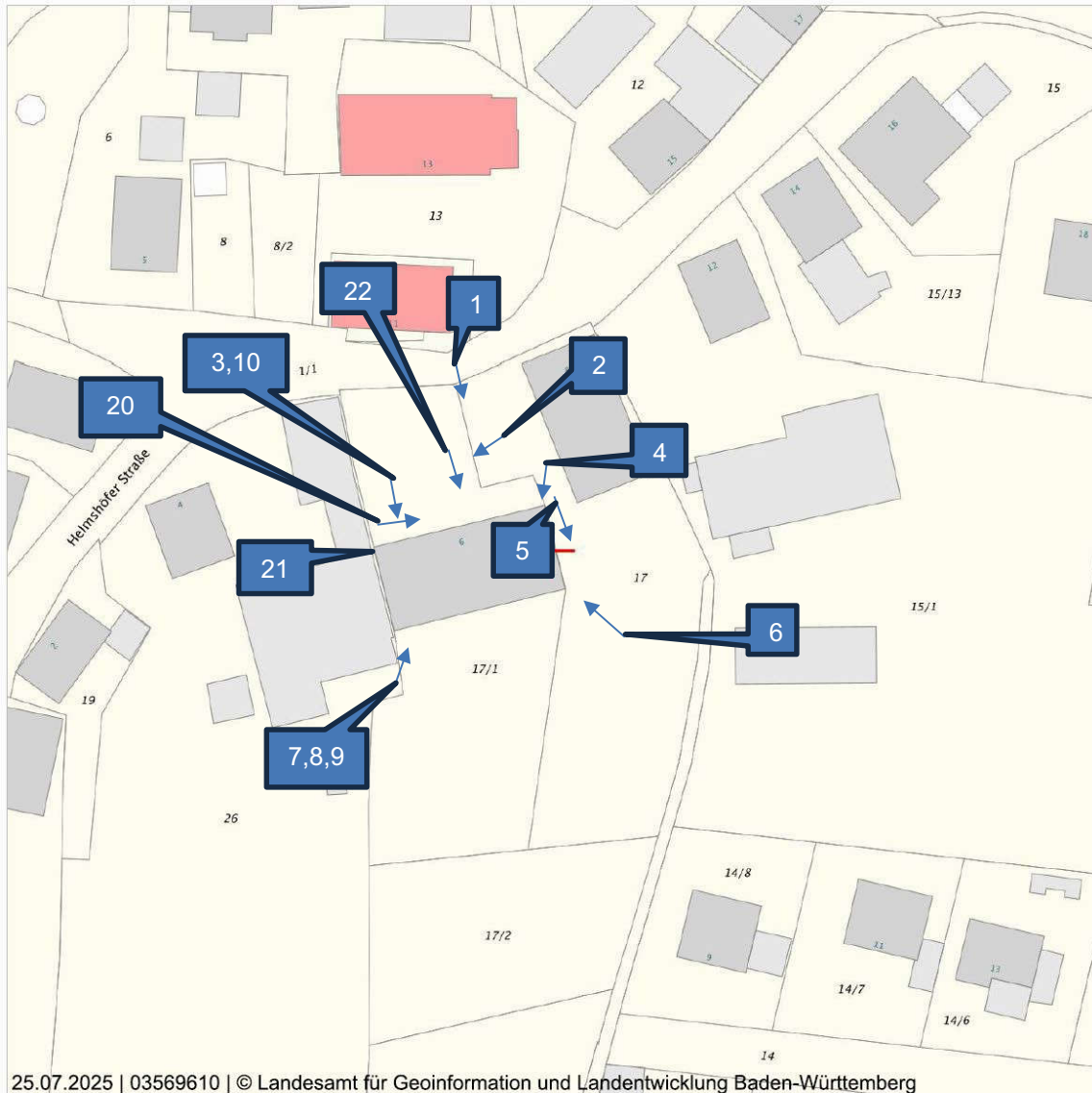


Fotoübersichtsplan mit Standort und Aufnahmerichtung der Fotos

Anlage 08

Liegenschaftskarte | Baden-Württemberg

74589 Satteldorf, Helmshöfer Str. 6



25.07.2025 | 03569610 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



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

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03569610 vom 25.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Nordansicht des Mehrfamilienhauses



Bild 2: Hofbefestigung und Außenstellplätze, Nordostansicht

Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Nordansicht Hauseingangsbereich rechts (Eingang zum Bewertungsobjekt Nr. 4)



Bild 4: Nordostansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Nordansicht Geh- und Fahrrecht zum Gartenbereich, den Terrassen südlich gelegen



Bild 6: Südostansicht des Mehrfamilienhauses

Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Südwestansicht



Bild 8: Südwestansicht Bewertungsobjekt, Terrasse (unterhalb des linken Balkons), siehe Pfeil

Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Südansicht Terrasse -im Aufteilungsplan mit der Nummer 4 bezeichnet-, wurde größer - als im Teilungsplan dargestellt- realisiert



Bild 10: Nordansicht, Hauseingang, rechts

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 11

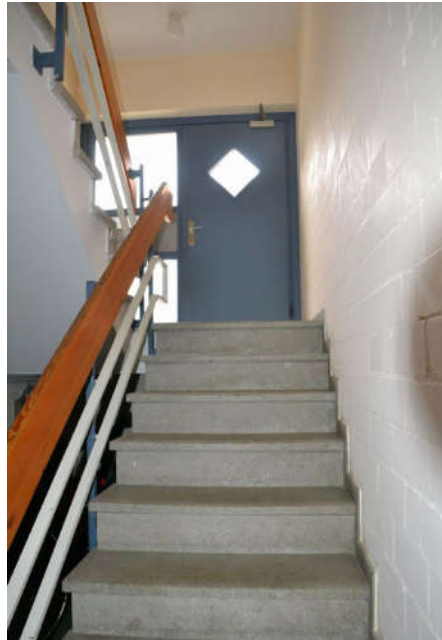


Bild 11: Untergeschoss Geschosstreppe



Bild 12: Erdgeschoss Hauseingangelement mit Briefkastenelement

Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Untergeschoss Flur



Bild 14: Untergeschoss Wohnungseingangstür (Bewertungsobjekt), 2-Zimmerwohnung Nr. 4

Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Untergeschoss Fensterelement im Wohnzimmer



Bild 16: Untergeschoss Abdichtungsmaterial der Holzsparsenfenster (Baujahr ca. 1981) mit Schimmelpilzbefall

Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Untergeschoss sanitäre Anlage (innenliegendes Duschbad), Fliesenbelag beschädigt und lose, vgl. Pfeile



Bild 18: Untergeschoss Keller Nr. 4, Pfeil

Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Erdgeschoss Schäden, Hauseingangsbereich (Salzschäden)



Bild 20: mangelhafte Abdichtung Fassade gegen Außenanlagen, z.B. fehlender Spritzschutz; Überprüfung der Bitumendickbeschichtung, Noppenbahn erforderlich

Anlage 09: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Westfassade, Fassade grenznah, vermutlich nicht fachhandwerkliche Verputzarbeiten, vermutlich DIN-Norm/Vorgaben der Arbeitsblätter, Stand der Technik wurde vermutlich nicht eingehalten.



Bild 22: Außenstellplatz, vgl. Pfeil

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 10**Für das Wohnungseigentum in einem **Mehrfamilien-** in **Satteldorf-Gröningen, Helmshöfer Straße 6 haus**Flur Flurstücknummer **17/1**Wertermittlungstichtag: **08.11.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	54,35	1.840,00	7.395,00	
Summe:				1.840,00	7.395,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			56,00	1991	67	33

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	5.820,00	1.455,00 € (25,00 %)	1,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	132,06 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-804,61 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.285,71 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,37
Verkehrswert/Reinertrag:	16,49

Ergebnisse	
Ertragswert:	72.000,00 €
Stützender Vergleichswert:	80.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	72.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.11.2025

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.