



Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



**Brigitte Mann**

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

An das  
Amtsgericht Crailsheim  
z. Hd. Frau Rechtsanwältin  
██████████ Sorace  
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](http://www.gutachten-mann.de)  
eMail: [bmi-mann@t-online.de](mailto:bmi-mann@t-online.de)

Datum: 27.05.2025  
GA.: 20251432  
Az.: 22 K 28/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 4147 eingetragenen **6.504/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kolpingstraße 7, 9, **11, 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss (im Gebäude Kolpingstraße 11) und der Garage (3. von links, Kolpingstraße 13<sup>1</sup>) -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 17 bezeichnet-**



Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde  
-bei einer Besichtigung nach dem äußereren Anschein-  
zum Stichtag 06.05.2025 ermittelt mit rund

**110.000 €,**

davon rein rechnerisch:  $\frac{1}{2}$  Bruchteil 55.000 €;  $\frac{1}{2}$  Bruchteil 55.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

<sup>1</sup> Die Reihengaragen sind über die Stettiner Straße erreichbar.

**Inhaltsverzeichnis**

| Nr.   | Abschnitt  | Seite |
|-------|--|-------|
| 1     | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | 4     |
| 1.1   | Angaben zum Bewertungsobjekt .....   | 4     |
| 1.2   | Angaben zum Auftraggeber .....   | 4     |
| 1.3   | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....   | 4     |
| 1.4   | <b>Besonderheiten des Auftrags .....</b>   | 5     |
| 2     | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>   | 6     |
| 2.1   | Lage .....   | 6     |
| 2.1.1 | Großräumige Lage .....   | 6     |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage .....  | 6     |
| 2.2   | Gestalt und Form .....   | 6     |
| 2.3   | Erschließung, Baugrund etc.....  | 7     |
| 2.4   | Privatrechtliche Situation .....   | 7     |
| 2.5   | Öffentlich-rechtliche Situation .....  | 7     |
| 2.5.1 | Baulasten .....  | 7     |
| 2.5.2 | Bauordnungsrecht.....  | 8     |
| 2.6   | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....  | 8     |
| 2.7   | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....   | 8     |
| 2.8   | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....   | 8     |
| 3     | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>                | 9     |
| 3.1   | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....   | 9     |
| 3.2   | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....   | 9     |
| 3.3   | Gemeinschaftliches Eigentum - Reihengaragen .....  | 9     |
| 3.4   | Außenanlagen .....   | 10    |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....  | 10    |
| 3.4.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet ..... | 10    |
| 3.4.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....            | 10    |
| 3.5   | Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links .....  | 10    |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                                     | 10    |
| 3.6   | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....  | 10    |
| 3.7   | Beurteilung der Gesamtanlage .....   | 11    |
| 4     | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>  | 12    |
| 4.1   | Grundstücksdaten .....   | 12    |
| 4.2   | Verfahrenswahl mit Begründung .....  | 12    |
| 4.3   | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....                             | 13    |
| 4.4   | <b>Bodenwertermittlung .....</b>   | 13    |
| 4.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....  | 14    |
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....                                       | 14    |
| 4.5   | Ertragswertermittlung .....  | 15    |
| 4.5.1 | <b>Ertragswertberechnung .....</b>   | 15    |
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....                                   | 16    |
| 4.6   | Vergleichswertermittlung .....   | 18    |
| 4.6.1 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise .....                             | 18    |
| 4.7   | Sachwertermittlung .....   | 19    |
| 4.7.1 | <b>Sachwertberechnung .....</b>  | 19    |



|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| 4.7.2        | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                      | 20        |
| 4.8          | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                      | 24        |
| 4.8.1        | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                    | 24        |
| 4.8.2        | Zur Aussagefähigkeit der vorläufigen Verfahrensergebnisse .....               | 24        |
| 4.8.3        | Zusammenstellung der vorläufigen Verfahrensergebnisse .....                   | 24        |
| <b>4.8.4</b> | <b>Vorläufiger Verkehrswert .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>4.8.5</b> | <b>Verkehrswert -nach dem äußereren Anschein-.....</b>                        | <b>25</b> |
| <b>5</b>     | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>              | <b>27</b> |
| 5.1          | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                             | 27        |
| 5.2          | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                        | 27        |
| 5.3          | Verwendete fachspezifische Software .....                                     | 27        |
| <b>6</b>     | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>  | <b>28</b> |
| 6.1.1        | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 39        |
| 6.1.2        | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 39        |
| 6.1.3        | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 41        |
| 6.1.4        | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 41        |
| 6.1.5        | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....              | 42        |
| 6.1.6        | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....        | 43        |
|              | <b>Haftungsausschluss .....</b>   | <b>62</b> |



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit Reihengaragen, Kolpingstraße 7, 9, **11, 13**, in 74564 Crailsheim.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung mit einem 6.504/100.000 Miteigentumsanteil (ME), befindet sich im 2. Obergeschoss, links, des Mehrfamilienhauses (1. Reihenhaus von rechts) mit der Anschrift „Kolpingstraße 11“.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wurden zwei Kellerräume im Untergeschoss und eine Garage (Kolpingstraße 13<sup>2</sup>) – im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 17 bezeichnet- zugeteilt.

**Der Innenbereich der Wohnung und der Garage konnten nicht besichtigt werden.**

Objektadresse:

Kolpingstraße 7, 9, **11** (drei Reihenhäuser),  
Kolpingstraße 13 (neun Reihengaragen)  
74564 Crailsheim  
(Die Reihengaragen „Kolpingstraße 13“ sind über die Stettiner Straße erreichbar)

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Crailsheim, Blatt 4147, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Crailsheim, Flurstück 2271, Fläche 2.970 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Crailsheim  
Frau Rechtsanwältin [REDACTED] Sorace  
Schloßplatz 1  
74564 Crailsheim  
Auftrag vom 18.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)  
Aktenzeichen des Amtsgerichts: 22 K 28/24

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag: 06.05.2025

Tag der 1. Ortsbesichtigung:

Tag der 2. Ortsbesichtigung:

15.05.2025

Umfang der Besichtigung etc.:

Die Besichtigung der Wohnung Nr. 17 und der Garage Nr. 17 erfolgen nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

der Hausmeister (Besichtigung des Gemeinschaftseigentums) und die Sachverständige Brigitte Mann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbucheintrag

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)

<sup>2</sup> Die Reihengaragen sind über die Stettiner Straße erreichbar.



- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
  - Berechnung/Schätzung der Bruttogrundfläche
  - Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
  - Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses
  - Teilungserklärung
  - Aufteilungsplan
- wur-  
von der Hausverwaltung Baugenossenschaft, Frau  
den zur Verfügung gestellt:
- Hausgeldabrechnungen
  - Protokolle der Eigentümerversammlung
  - Wirtschaftsplan
  - Hausgeld

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

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußereren Anschein möglich.

Diese Bewertung erfolgt demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte und dem äußereren Eindruck des Bewertungsobjektes.

Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt.

Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten mit dem realisierten Bauvorhaben wird mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung der Sachverständigen (denkbare möglicher ungünstigster Fall) vom vorläufigen Verkehrswert, vorgenommen.

Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten in diesem Gutachten nicht abschließend einschätzbar ist.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Baden-Württemberg  |
| Kreis:                                 | Schwäbisch Hall  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Crailsheim (ca. 36.000 Einwohner)  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km;<br>Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km;<br>Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km |
| demografische Struktur                 | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Stuttgart  |
|  | <u>Bundesstraßen:</u><br>B 14, B 290   |
|  | <u>Autobahnzufahrt:</u><br>BAB A 6, BAB A 7 (ca. 12 km bis ca. 15 km entfernt)   |
|  | <u>Bahnhof:</u><br>Crailsheim (ca. 1 km entfernt)  |
|  | <u>Flughafen:</u><br>Stuttgart, Nürnberg   |
|  | Anlage 04  |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |  |
|---|--|
| innerörtliche Lage:   | Stadtteil Sauerbrunnen, Crailsheim;<br>die Entfernung zum Stadtzentrum, Stadtverwaltung, Ärzte und Schulen beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung bis rund 1,5 km; Schulen und Ärzte; Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche und öffentliche Nutzungen (z.B. Roncalli-Haus, Kirche);<br>offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise  |
| Beeinträchtigungen:   | durch Kirchturmglocken, Roncalli-Haus  |
| Topografie:   | fast eben;<br>Garten mit Südwestausrichtung  |

## 2.2 Gestalt und Form

### Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: ca. 2.970 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: Eckgrundstück Kolpingstraße/Stettiner Straße



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Wohnstraße  |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öfflicher Versorgung; Kanalanschluss  |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; tlw. Sträucher  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  |
| Altlasten:  | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor. Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, keine wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Crailsheim betreffend Leitungsrecht.<br/>Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil ist die Wertbeeinflussung nicht signifikant.</li></ul> Bei Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren bleiben die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs auftragsgemäß <u>unberücksichtigt</u> . |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.  |
| Herrschvermerke:                      | keine  |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | keine bekannt  |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulistenverzeichnis: | Das Baulistenverzeichnis enthält, laut Auskunft Stadt Crailsheim, vom 10.04.2025, keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
|---------------------------------------|---|



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## 2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei, laut Schreiben, Stadt Crailsheim, 17.04.2025, Frau

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus drei Reihenhäusern und neun Reihengaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), Kolpingstraße 7, 9, 11, 13.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung, mit einem Miteigentumsanteil von 6.504/100.000, befindet sich im Gebäude Kolpingstraße 11, 2. Obergeschoß -links-.

Die Garage befindet sich in der Reihengarage, Kolpingstraße 13, über die Stettiner Straße erreichbar, 3. Reihengarage von links.

Das jeweilige Objekt ist vermutlich leerstehend.

Es wurde zu beiden Ortsterminen keine Innenbesichtigung ermöglicht.



### 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 -nach dem äußeren Anschein- sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Mehrfamilienhaus bestehend aus drei Reihenhäusern mit je 6 Wohneinheiten, insgesamt 18 Wohnungen; Bewertungsobjekt: 6.504/100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit der 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss, links -im Aufteilungsplan mit der Nummer 17 bezeichnet-; dem zu bewertenden Sondereigentum wurden zwei Kellerräume im Untergeschoss und eine Garage zugewiesen

Baujahr: ca. 1971;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt und gestrichen;

Keller: massiv;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Dachsteine;

Fenster Treppenhaus: Kunststofffenster, 2-fach-Verglasung;

Geschosstreppe: massiv mit schwarzen Kunstein-Trittstufen, Einfachgeländer

Haustür: Aluminium, freie Lüftung, Zustand dem Baujahr entsprechend

Wohnungseingangstür: furniert, Zustand dem Baujahr entsprechend

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 1985, Niedertemperatur; Brenner und Warmwasserspeicher wurden erneuert, laut Aussage des Hausmeisters (Herr

Energieausweis vorhanden: Baujahr ca. 1968, falsches Baujahr des Heizkessels mit 1999, Energiekennwert D; es wird geraten einen neuen Energieausweis erstellen zu lassen

##### Besonderheiten:

es wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung ermöglicht

Im Keller – im Aufteilungsplan mit der Nr. 17 bezeichnet- befinden sich Möbel, Unrat, vgl. Fotos

Leerstand vermutlich seit April 2024

#### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Reihengaragen

Reihengarage, 3. von links; Anschrift Kolpingstraße 13, erreichbar über Stettiner Straße;

Baujahr: 1971;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach;

Tor: Stahlschwinger;

Boden: Beton



### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung aus Betonplatten, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (tlw. Sträucher), Holz-Müllhaus.

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

keine

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links -im Aufstellungsplan mit Nr. 17 bezeichnet-, im Gebäude Kolpingstraße 11, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss und der Garage Nr. 17 (3. von links).

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung rd. 82 m<sup>2</sup>

Raumauftteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Essdiele, 1 Bad, 1 WC, 1 Loggia, 1 Abstellraum, Flurbereich;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 19,03 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,95 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 12,49 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Küche rd. 7,55 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Essdiele rd. 11,60 m<sup>2</sup> innenliegend
- Vorraum, ca. 5,40 m<sup>2</sup>, innenliegend
- Flur ca. 2,26 m<sup>2</sup>
- Bad rd. 4,29 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- WC rd. 1,35 m<sup>2</sup> innenliegend
- Loggia rd. 4,92 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Abstellraum rd. 0,99 m<sup>2</sup> innenliegend abzüglich rund 3 %  
= rund 82 m<sup>2</sup>

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

normal

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:  
zwei Kellerräume im Untergeschoss  
Garage Nr. 17

Hausgeld:  
340,00 €/Monat, laut Protokoll der Eigentümerversammlung bestehen Rückstände



Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 5.900,57 € (Stand 31.12.2023) zuzuordnen.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsstau.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **6.504/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kolpingstraße 7, 9, **11, 13 verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss (im Gebäude Kolpingstraße 11) und der Garage (3. von links, Kolpingstraße 13<sup>3</sup>) -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 17 bezeichnet-** zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |           |                      |
|-------------------|-----------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt     | Ifd. Nr.             |
| Crailsheim        | 4147      | 1                    |
| Gemarkung         | Flurstück | Fläche               |
| Crailsheim        | 2271      | 2.970 m <sup>2</sup> |

### 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 (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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Da der Sachwertfaktor allenfalls grob geschätzt werden kann, wird die Sachwertermittlung stützend zur Wertfindung herangezogen.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern 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 €/m<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Die Reihengaragen sind über die Stettiner Straße erreichbar.



Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme 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, Lagemerkmale, 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 Teillächen 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 **190,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 06.05.2025           |
| Entwicklungsstufe       | = baureifes Land       |
| Grundstücksfläche (f)   | = 2.970 m <sup>2</sup> |

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      | Erläuterung                        |
|---|------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b> E1 |



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2023          | 06.05.2025           | ×                | 1,000       |

## III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|   |              |                               |   |
|---|--------------|-------------------------------|---|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                 | =            | 190,00 €/m <sup>2</sup>       |   |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe | 2.970 m <sup>2</sup>          | × |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | =            | <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b> |   |

## IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

|   |   | Erläuterung                                    |
|---|---|--|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>                  |
| Fläche  | × | 2.970 m <sup>2</sup>                           |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = | <b>564.300,00 €</b><br><u>rd. 564.000,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt **564.000,00 €**.

### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de), liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 190,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung 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 190,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 6.504/100.000) 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   | 564.000,00 € |  |
| Miteigentumsanteil (ME)                                 | ×            | 6.504/100.000                                |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                        |              | 36.682,56 €                                  |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte |              | 0,00 €                                       |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                             | =            | <b>36.682,56 €</b><br><u>rd. 36.700,00 €</u> |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 **36.700,00 €**.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                     | Mieteinheit |                                     | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|--|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
|  | Ifd.<br>Nr. | Nutzung/Lage                        |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienhaus) |             | Wohnung 2. OG<br>links              | 82,00                       |                  | 8,41                                    | 690,00           | 8.280,00        |
| Teileigentum<br>(Reihengarage)         |             | 3. Garagenstell-<br>platz von links |                             | 1,00             | 55,00                                   | 55,00            | 660,00          |
| Summe                                  |             |                                     | 82,00                       | 1,00             |   | 745,00           | 8.940,00        |

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Die Ertragswertermittlung wird deshalb auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>8.940,00 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | – <b>1.877,40 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 7.062,60 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)     | – <b>110,10 €</b>       |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 6.952,50 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 0,30 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>12,731</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 88.512,28 €</b>    |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | <b>+ 36.700,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | <b>= 125.212,28 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | <b>– 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 125.212,28 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 0,00 €</b>         |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums -vorläufig-</b>  | <b>= 125.212,28 €</b>   |
|   | <b>rd. 125.000,00 €</b> |



## 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Diese wurde der Bauakte/Teilungserklärung entnommen.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete 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<br>(€/m²) | WF/NF-Korrektur<br>K0 | Grundflächenbesonderheiten<br>K1 | Sonstige Korrekturen<br>K2 | NKM<br>(€/m²) |
|----------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------|
| Nr.            | Nutzung/Lage        |                           |                       |                                  |                            |               |
|                | Wohnung 2. OG links | 8,41                      | 1,00                  | 1,00                             | 1,00                       | 8,41          |

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

| Ertragseinheit |              | Vergleichsmiete<br>(€/m²) | WF/NF-Korrektur<br>K0 | Grundflächenbesonderheiten<br>K1 | Sonstige Korrekturen<br>K2 | NKM<br>(€/m²) |
|----------------|--------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------|
| Nr.            | Nutzung/Lage |                           |                       |                                  |                            |               |
|                | Garage       | 55,00                     | 1,00                  | 1,00                             | 1,00                       | 55,00         |

### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 14,00 € (Wohnung) je m<sup>2</sup> 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. 82 m<sup>2</sup> x 14,00 € = 1.148,00 € + 106,00 € = 1.254,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 8.940,00 € = 178,80 €

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 1.908,80 € = 21,35 %, **rund 21 %**

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

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 406.126 Kaufpreisen davon 111.513 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 35 Kaufpreisen in Höhe von 0,60 zum Stichtag 01.01.2025.

Die Sachverständige hält den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von 0,30 % für plausibel. Sie hat den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz geprüft und hält diesen für angemessen. Da ihr zu wenige Datensätze vorliegen, wird das Ertragswertverfahren stützend zur Wertfindung herangezogen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung für nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: 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 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Reihengarage

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten 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 gem. Teilungserklärung ca. 1971 errichtete Gebäude wurde in den letzten zwanzig Jahren nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 54 Jahre =) 10 Jahren und aufgrund des unterstellten geringfügigen Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von ca. 1974.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer mir vorliegenden Vergleichswerte für Wohnungseigentum in Crailsheim ermittelt. Die Wohnungen sind mir hinsichtlich des Beurkundungsdatums, der Ausstattung und der Lage bekannt; die Wohnflächen wurden von mir selbst ausgemessen.

| Vergleichskaufpreise   |              | eigene Kaufpreisauswertungen |                |                     |                           | (Wohnungseigentum Crailsheim) |              |           |             |              |
|--|--------------|------------------------------|----------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|-------------|--------------|
| Datum  | Lage         | Baujahr                      | Wohnfl.        | Kaufpreis (kp)      | VergleichsKP              | Gewich-                       | gewichteter  | Anpassung | angepasster |              |
| Kaufvertrag  | CR-I         | ca.                          | ca.            | bereinigt (ber.)    | pro m <sup>2</sup> (ber.) | tung                          | VergleichsKP | Wohnfl.   | Ausstatt    | VergleichsKP |
| 12.02.2025   | anonymisiert | 1948                         | 81,00          | 136.500,00 €        | 1.685,19 €                | 1                             | 1.685,19 €   | 1,000     | 0,95        | 1.600,93 €   |
| 12.02.2025   | anonymisiert | 1948                         | 87,00          | 104.000,00 €        | 1.195,40 €                | 1                             | 1.195,40 €   | 1,000     | 1,00        | 1.195,40 €   |
| 12.02.2025   | anonymisiert | 1948                         | 122,00         | 144.800,00 €        | 1.186,89 €                | 1                             | 1.186,89 €   | 1,010     | 0,90        | 1.078,88 €   |
| 12.02.2025   | anonymisiert | 1948                         | 100,00         | 131.400,00 €        | 1.314,00 €                | 1                             | 1.314,00 €   | 1,011     | 0,95        | 1.262,03 €   |
| SUMME  |              |                              |                |                     |                           | 4                             |              |           |             | 5.137,24 €   |
| gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m <sup>2</sup> |              |                              |                |                     |                           |                               |              |           |             |              |
| gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m <sup>2</sup> |              |                              |                |                     |                           |                               |              |           |             |              |
| <b>Bewertungsobjekt</b>  |              |                              | m <sup>2</sup> |                     | <b>Erläuterungen</b>      |                               |              |           |             |              |
| 27.05.2025 Kolpingstraße 11                                      |              |                              | 82             | 105.313,38 €        | vorläufiger VKP           |                               |              |           |             |              |
| Orientierung Balkon SW   |              |                              |                | 110.579,05 €        | Anpassung Orientierung    |                               |              |           |             |              |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  |              |                              |                | - €                 | (boG)                     |                               |              |           |             |              |
| marktübliche Zu-/Abschläge                                       |              |                              |                |                     | § 7 ImmoWertV             |                               |              |           |             |              |
| zuzüglich Reihengarage   |              |                              |                | 15.000,00 €         |                           |                               |              |           |             |              |
| Vergleichskaufpreis  |              |                              |                | 125.579,05 €        |                           |                               |              |           |             |              |
| <b>Vergleichskaufpreis rund</b>                                  |              |                              |                | <b>126.000,00 €</b> |                           |                               |              |           |             |              |

#### Erläuterungen:

Prüfung Ausreißer: 25% 1.605,39 € (oberer Bereich) 963,23 €

alle Wohnungen mit Balkon/Dachterrasse, alle verfügen über 1-2 Keller-/Abstellräume;

alle Wohnungen (zw. 1990-2020) tlw. modernisiert

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit -vorläufig- rd. 126.000,00 € ermittelt.

#### Zuschläge vom vorläufigen absoluten Vergleichswert

| Bezeichnung         | Prozent von 110.579,46 | Wert, pauschal geschätzt |
|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Reihengarage Nr. 17 | 13,56%                 | 15.000,00 €              |

#### 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.



## 4.7 Sachwertermittlung

### 4.7.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung  |   | Mehrfamilienhaus                     | Reihengarage                         |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 657,00 €/m <sup>2</sup> BGF anteilig | 221,00 €/m <sup>2</sup> BGF anteilig |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                                      |                                      |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) rund   | x | 127,00 m <sup>2</sup>                | 17,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 83.439,00 €                          | 3.757,00 €                           |
| <b>Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 187,2/100                            | 187,2/100                            |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 156.197,81 €                         | 7.033,10 €                           |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                                | 1,000                                |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 156.197,81 €                         | 7.033,10 €                           |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                                      |                                      |
| • Modell  |   | linear                               | linear                               |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 64 Jahre                             | 50 Jahre                             |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 13 Jahre                             | 5 Jahre                              |
| • prozentual  |   | 79,69 %                              | 90,00 %                              |
| • Faktor  | x | 0,2031                               | 0,1                                  |
| <b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>    | = | 31.723,78 €                          | 703,31 €                             |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>         | + | 195,12 €                             | 0,00 €                               |
| <b>anteilig mit</b>   | x | 100 %                                | 100 %                                |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 31.918,90 €                          | 703,31 €                             |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b> | <b>32.622,21 €</b>      |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>                          | <b>+ 1.235,76 €</b>     |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>   | <b>= 33.857,97 €</b>    |
| <b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>  | <b>+ 36.700,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>   | <b>= 70.557,97 €</b>    |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>   | <b>× 1,80</b>           |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | <b>- 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>                                    | <b>= 127.004,35 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | <b>- 0,00 €</b>         |
| <b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums -vorläufig-</b>   | <b>= 127.004,35 €</b>   |
|  | <b>rd. 127.000,00 €</b> |



## 4.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

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

### Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil [%] | Standardstufen |        |       |       |       |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|-------|-------|-------|
|                                 |                   | 1              | 2      | 3     | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %            | 1,0            |        |       |       |       |
| Dach                            | 15,0 %            |                | 1,0    |       |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %            |                | 1,0    |       |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %            |                | 1,0    |       |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %            |                | 1,0    |       |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %             |                | 1,0    |       |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %             |                | 1,0    |       |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %             |                | 1,0    |       |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %             |                | 1,0    |       |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %           | 23,0 %         | 77,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

#### Beschreibung der ausgewählten (unterstellten) Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

|                        |  |
|------------------------|--|
| Außenwände             |  |
| Standardstufe 1        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach                   |  |
| Standardstufe 2        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)   |
| Fenster und Außentüren |  |
| Standardstufe 2        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |
| Innenwände und -türen  |  |
| Standardstufe 2        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen   |
| Deckenkonstruktion     |  |
| Standardstufe 2        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken   |
| Fußböden               |  |
| Standardstufe 2        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung   |



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Sanitäreinrichtungen            |  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest   |
| Heizung                         |  |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung |  |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandards-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|
| 1                                     | 615,00                                | 23,0  | 141,45                                     |
| 2                                     | 670,00                                | 77,0  | 515,90                                     |
| 3                                     | 765,00                                | 0,0   | 0,00                                       |
| 4                                     | 915,00                                | 0,0   | 0,00                                       |
| 5                                     | 1.105,00                              | 0,0   | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |   | 657,35                                     |
| gewogener Standard =                  |                                       |   | 1,8  |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 657,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 657,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Sonstiges       |               |
| Standardstufe 3 | Fertiggaragen |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Reihengarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

$$\begin{array}{lcl}
 \text{gewogene, standardbezogene NHK 2010} & & 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 \text{sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren} & & \\
 \quad \bullet \text{ Flächen-/Größenkorrektur} & \times & 0,900 \\
 \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 220,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 & \text{rd.} & 221,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}
 \end{array}$$

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bezeichnung                                | Zeitwert |
|--|----------|
| Besondere Bauteile (Einzelauflistung)      |          |
| Kelleraußentreppe                          | 195,12 € |
| Besondere Einrichtungen -nicht besichtigt- | 0,00€    |
| Summe                                      | 195,12 € |

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                          | Sachwert<br>(inkl. BNK) | Anteil | vorläufiger anteiliger<br>Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------------------------|-------------------------|--------|--|
| Wegebefestigung                       | 6.000,00 €              | ME     | 390,24 €                                       |
| Müll-Holzhaus                         | 5.000,00 €              | ME     | 325,20 €                                       |
| Versorgungs- und Entwässerungsanlagen | 5.000,00 €              | ME     | 325,20 €                                       |
| Einfriedungen                         | 3.000,00 €              | ME     | 195,12 €                                       |
| Summe                                 |                         |        | 1.235,76 €                                     |

## Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: 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 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Reihengarage

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen geschätzt.



## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

## 4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrens ergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der vorläufigen Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Da der Auswertung der Liegenschaftszinssätze zu wenige Datensätze vorliegen, wird das Ertragswertverfahren stützend zur Wertfindung herangezogen.

Da der Sachwertfaktor geschätzt wurde, wird das Sachwertverfahren zur Stützung herangezogen.

### 4.8.3 Zusammenstellung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** mit rd. **126.000,00 €**,  
der **Ertragswert** wurde mit rd. **125.000,00 €**,  
und der **Sachwert** mit rd. **127.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.8.4 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige **Verkehrswert** für den **6.504/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kolpingstraße 7, 9, 11, 13 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss** (im Gebäude



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

**Kolpingstraße 11) und der Garage (3. von links, Kolpingstraße 13<sup>4</sup>) - im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 17 bezeichnet -**

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Crailsheim        | 4147  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Crailsheim        |       | 2271      |

wird -bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein- zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 vorläufig auf rund

**126.000 €**

geschätzt.

#### 4.8.5 Verkehrswert -nach dem äußeren Anschein-

Beim Ortstermin war lediglich eine Besichtigung nach dem äußeren Anschein möglich.

Diese Bewertung erfolgte demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte und dem äußeren Eindruck des Bewertungsobjektes.

Aus bewertungstechnischen Gründen wurde deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt.

Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten mit dem realisierten Bauvorhaben wird mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung der Sachverständigen (denkbarer möglicher ungünstigster Fall) vom vorläufigen Verkehrswert, vorgenommen.

Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten in diesem Gutachten nicht abschließend einschätzbar ist.

| <b>"Worst Case-Betrachtung" (möglicher, ungünstigster denkbarer Fall)</b>                           |                                    |                    |                    |
|---|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| ggf. erforderliche Modernisierungen/Reparaturen<br>aufgrund reiner Vermutungen der Sachverständigen | Wohnfl.<br>in m <sup>2</sup> , ca. | pro m <sup>2</sup> | Gesamt in €        |
| Bodenbeläge   | 82                                 | 90,00 €            | 7.380,00 €         |
| Malerarbeiten pauschal geschätzt  |                                    |                    | 5.000,00 €         |
| Ersatz Armaturen, Sanitärobjekte in den sanitären Anlagen   |                                    |                    | 3.000,00 €         |
| Beseitigung Schimmelpilzbefall  |                                    |                    | 1.000,00 €         |
| Summe pauschal geschätzt  |                                    |                    | 16.380,00 €        |
| <b>Summe pauschal geschätzt, rund</b>   |                                    |                    | <b>16.000,00 €</b> |
| <b>OHNE GEWÄHR; es war keine Innenbesichtigung möglich!</b>   |                                    |                    |                    |

Berechnung:

Vorläufiger Verkehrswert 126.000 € abzüglich rund 16.000 € = 110.000,00 €

rund **110.000,00 €**

<sup>4</sup> Die Reihengaragen sind über die Stettiner Straße erreichbar.



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

Der **Verkehrswert** für den **6.504/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kolpingstraße 7, 9, **11, 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links, den beiden Kellerräumen im Untergeschoss (im Gebäude Kolpingstraße 11) und der Garage (3. von links, Kolpingstraße 13<sup>5</sup>) - im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 17 bezeichnet -**

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Crailsheim        | 4147  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Crailsheim        |       | 2271      |

wird -bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein- zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rund

**110.000 €**

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

**davon rein rechnerisch: ½ Bruchteil\* 55.000 €; ½ Bruchteil\* 55.000 €.**

geschätzt.

\*Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass er hälftige Bruchteilanteil für sich alleine weder veräußerbar noch handelbar ist. Auftragsgemäß soll in diesem Gutachten der rein rechnerische hälftige Bruchteil ausgewiesen werden:

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt und unparteiisch, ohne eigenes Interesse am Ergebnis, erstellt zu haben.

Crailsheim, den 27. Mai 2025



**Brigitte Mann**

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mitglied im Landesverband  
Büro Württemberg  
Über 1000 Büro- und vereinigte namen  
qualifizierte Sachverständige.

<sup>5</sup> Die Reihengaragen sind über die Stettiner Straße erreichbar.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

EW-RL: Ertragswertrichtlinie

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie

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

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

LBO: Landesbauordnung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.2.0" (Stand Mai 2025) erstellt.



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 04: demografische Struktur
- Anlage 05: Das Sachwert-, das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 06: Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 07: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Wertermittlungsergebnisse
- Anlage 11: Haftungsausschluss
- Summe:** **34 Seiten**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist verkauf durch



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Kolpingstr. 11

Anlage 01



14.03.2025 | 03275435 | © Falk-Verlag, D-78780 Ostdorf

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 14.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Obersichtskarte 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 Maßstabbereich 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 Versendung 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 8 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 03275435 vom 14.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Kolpingstr. 11

Anlage 02



14.03.2025 | 03275435 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



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 Hellstabsbereich 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 Urteilen im Rahmen von Zivilverwalterungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
HAIRDUNONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275435 vom 14.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

Seite 1



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Liegenschaftskarte

## Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kolpingstr. 11

Anlage 03.1



14.03.2025 | 03275435 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

### Auszug von Teileinhalten 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: März 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275435 vom 14.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Brigitte Mann

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

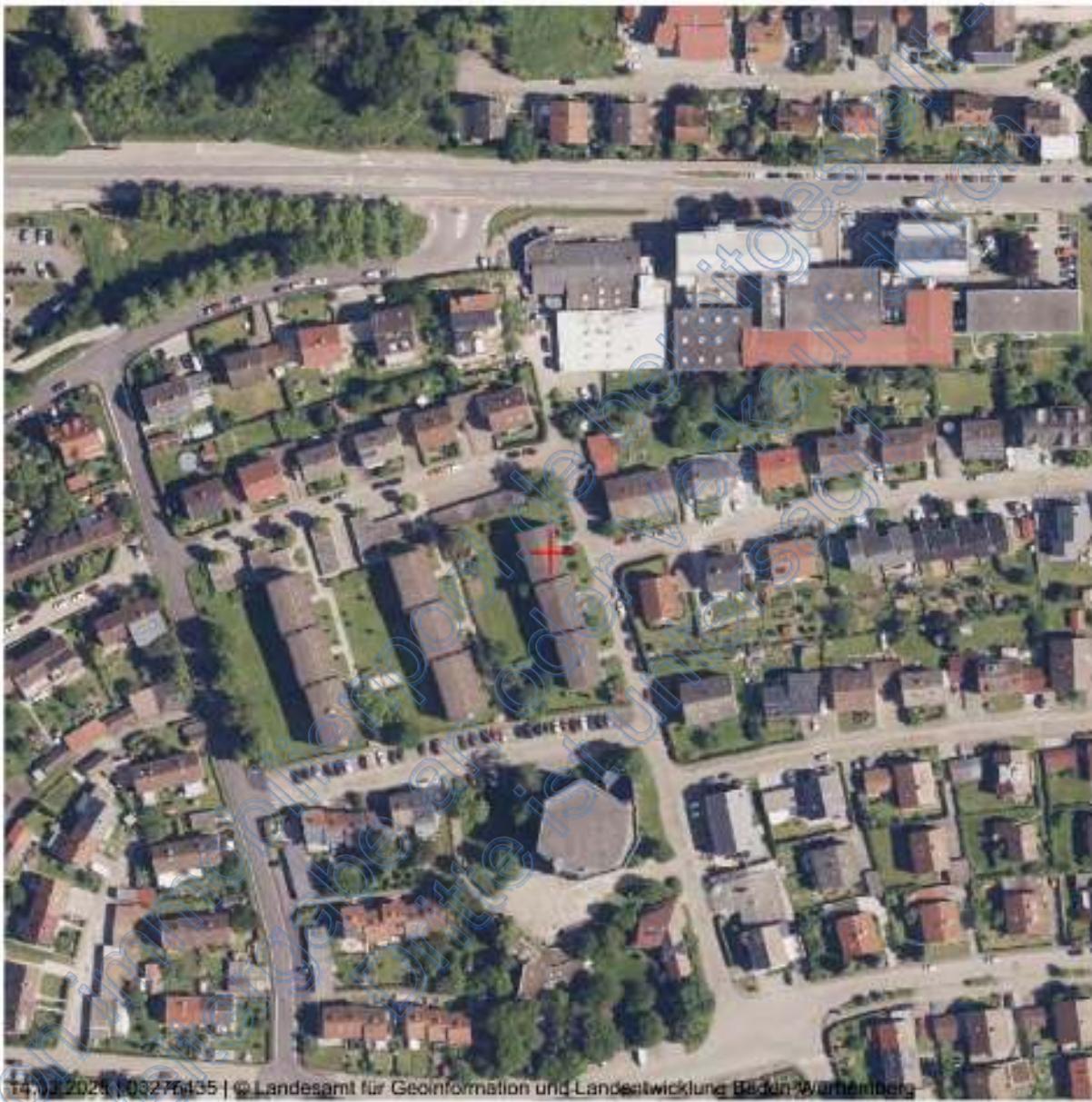
4564 Crailsheim

## Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kolpingstr. 11



Anlage 03.2



14.03.2025 | 03275435 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (bei Papierdruck): 1:2.000  
Auflösung: 340 m x 340 m



0

200 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

### Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275435 vom 14.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

Anlage 04

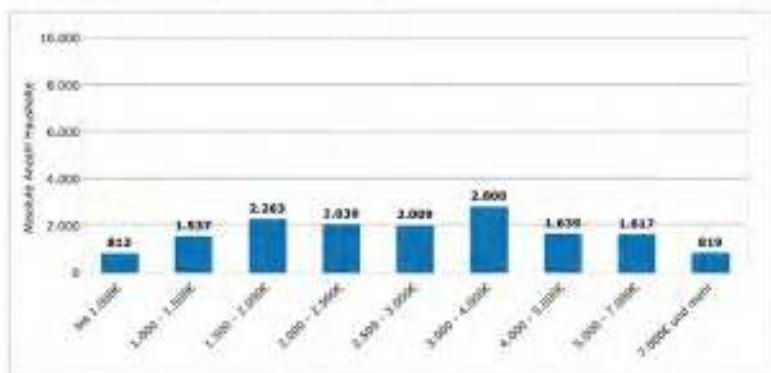
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



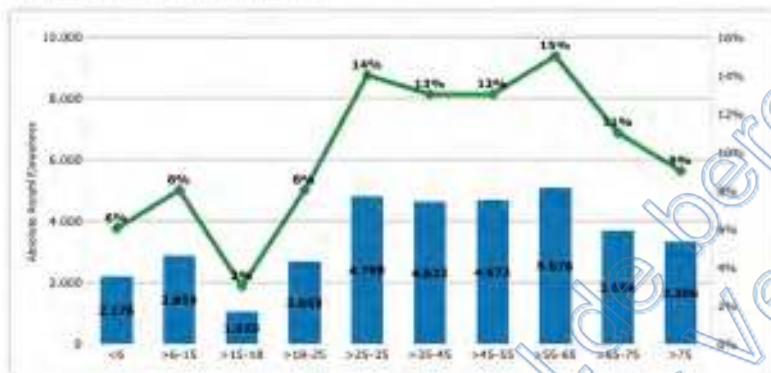
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINCOME



## BEVÖLKERUNG NACH ALTERSCLASSEN



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist Verkauf durch



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt-  
und Beleihungswertermittlung aller Immobi-  
lienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI)

4564 Crailsheim

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 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 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden



Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,



- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

### 6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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 (Gebäudefaktoren), 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.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

### **Zu-/Abschläge**

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.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene 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.

## **6.1.5 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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



Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

## 6.1.6 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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



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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines



normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Wohnflächenberechnung aus der Teilungserklärung, BGF

Anlage 06

1 1/2-Zimmer-Wohnung

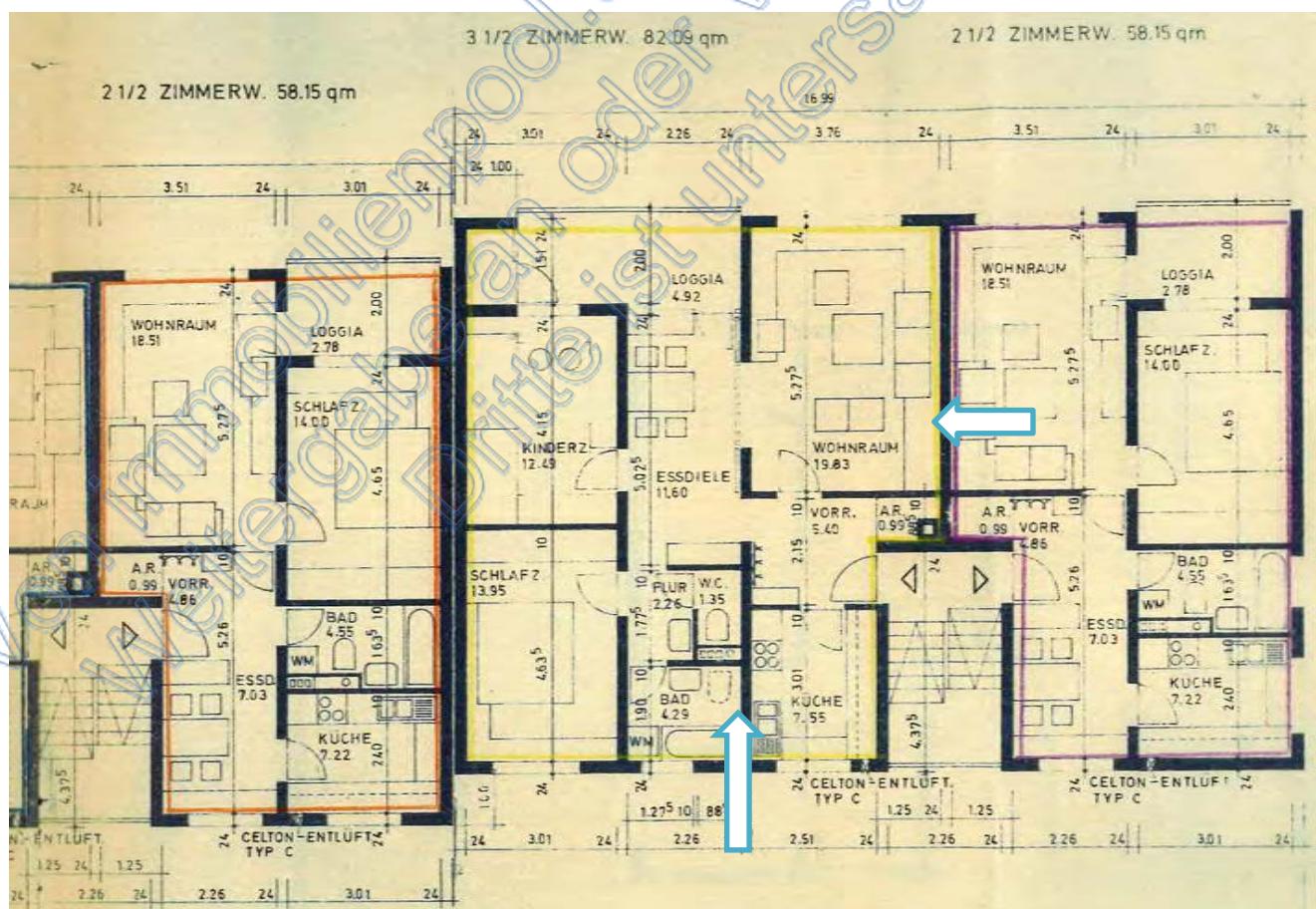
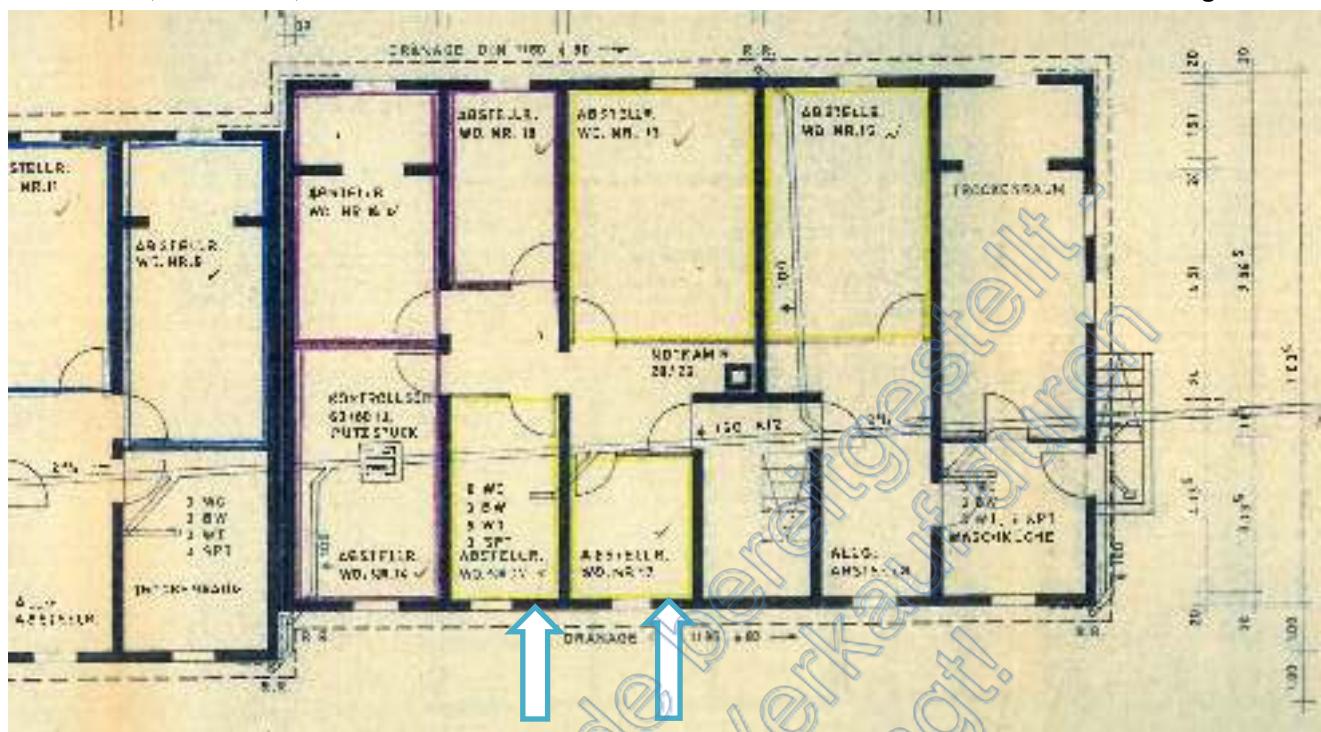
|              |       |             |          |
|--------------|-------|-------------|----------|
| Vorraum      | 215   | x 251       | 5,40 qm  |
| Södiel       | 513,5 | x 226       | 11,60 qm |
| Zwischenflur | 177,5 | x 127,5     | 2,26 qm  |
| Küche        | 301   | x 251       | 7,55 qm  |
| Bad          | 190   | x 226       | 4,29 qm  |
| WC           | 152,5 | x 88,5      | 1,35 qm  |
| AR.          | 88,5  | x 112,5     | 0,99 qm  |
| Wohnraum     | 527,5 | x 376       | 19,03 qm |
| Schlafzimmer | 463,5 | x 301       | 13,95 qm |
| Kinderzimmer | 415   | x 301       | 12,49 qm |
| Loggia       | 105   | x 451 x 1/2 | 4,17     |
|              | + 151 | x 100 x 1/2 | + 0,75   |
|              |       |             | 4,92 qm  |
|              |       |             | 84,63 qm |
|              |       |             | 2,54 qm  |
|              |       |             | 82,09 qm |

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Anlage 24 II zum BewG nennt jedoch nur für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern einen Umrechnungsfaktor ( $1 \text{ m}^2 \text{ WF} = 1,55 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ ) zur vereinfachten Umrechnung.Berechnung:  $82 \text{ m}^2 \times 1,55 = 127,23 \text{ m}^2$ , rund 127 m<sup>2</sup>

## **Grundrisse, Ansichten, Schnitte**

Anlage 07



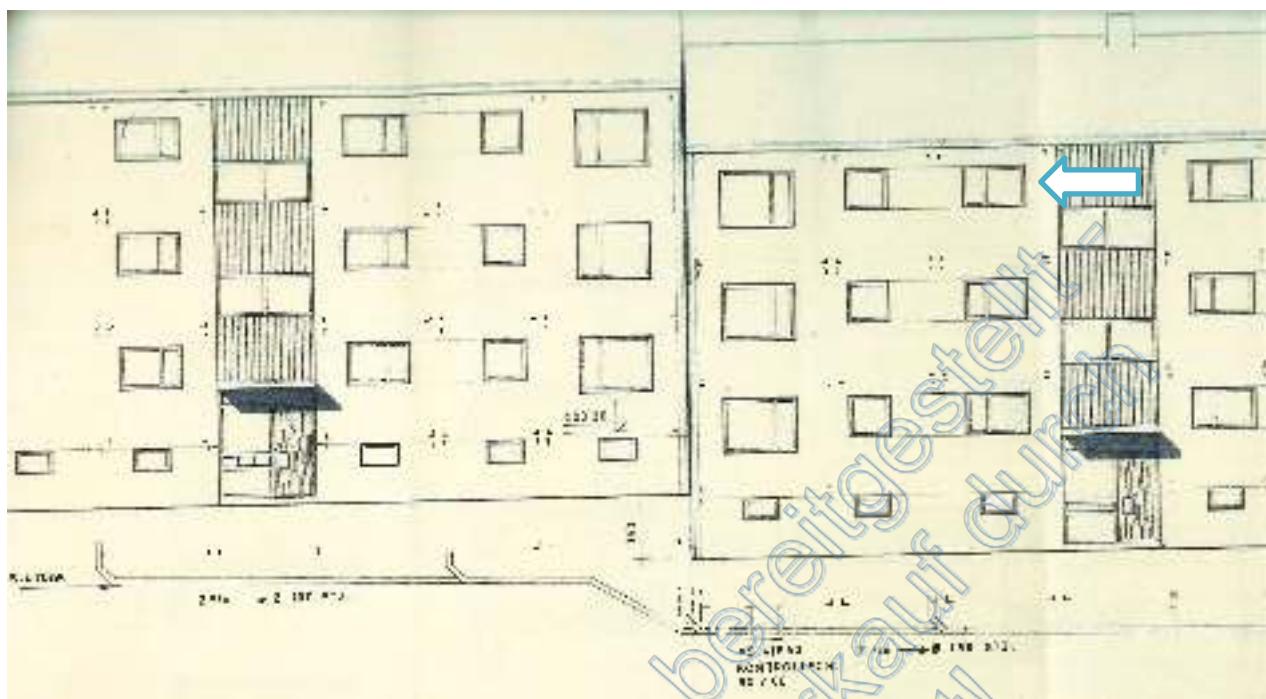
## Bewertungsobjekt Nr. 17



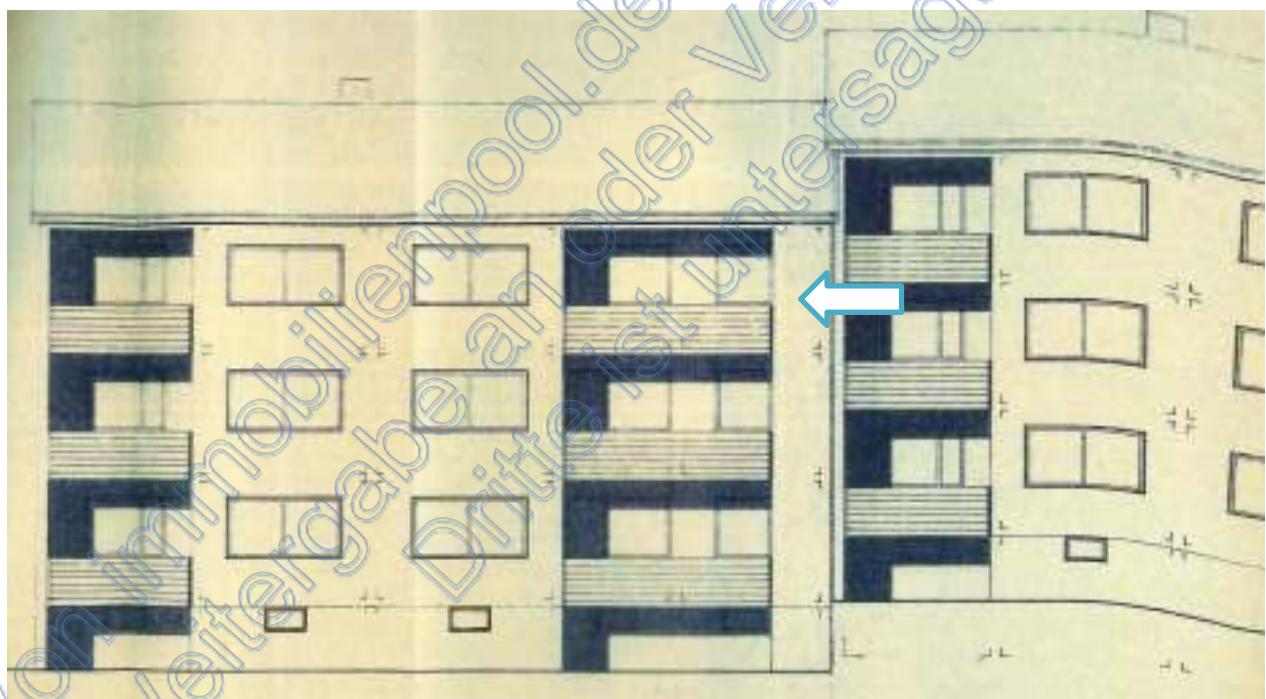
Brigitte Mann

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

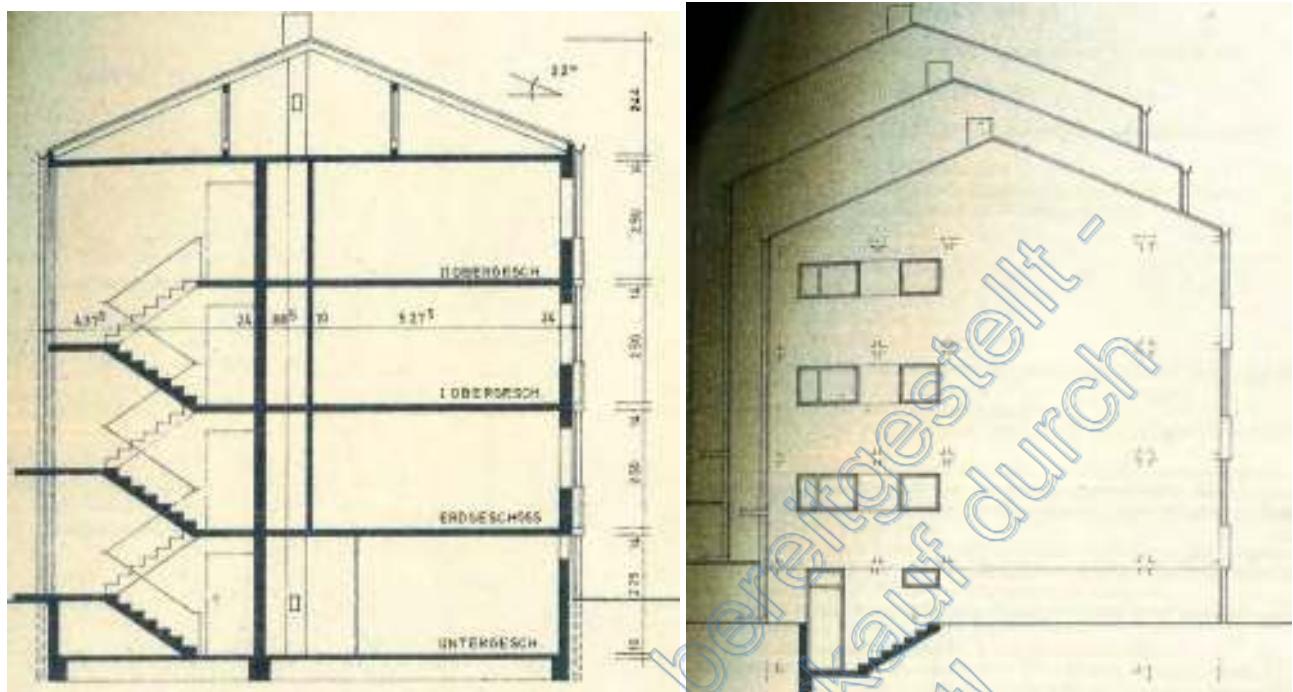
4564 Crailsheim



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest



Von immobilienpool.de  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Brigitte Mann

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

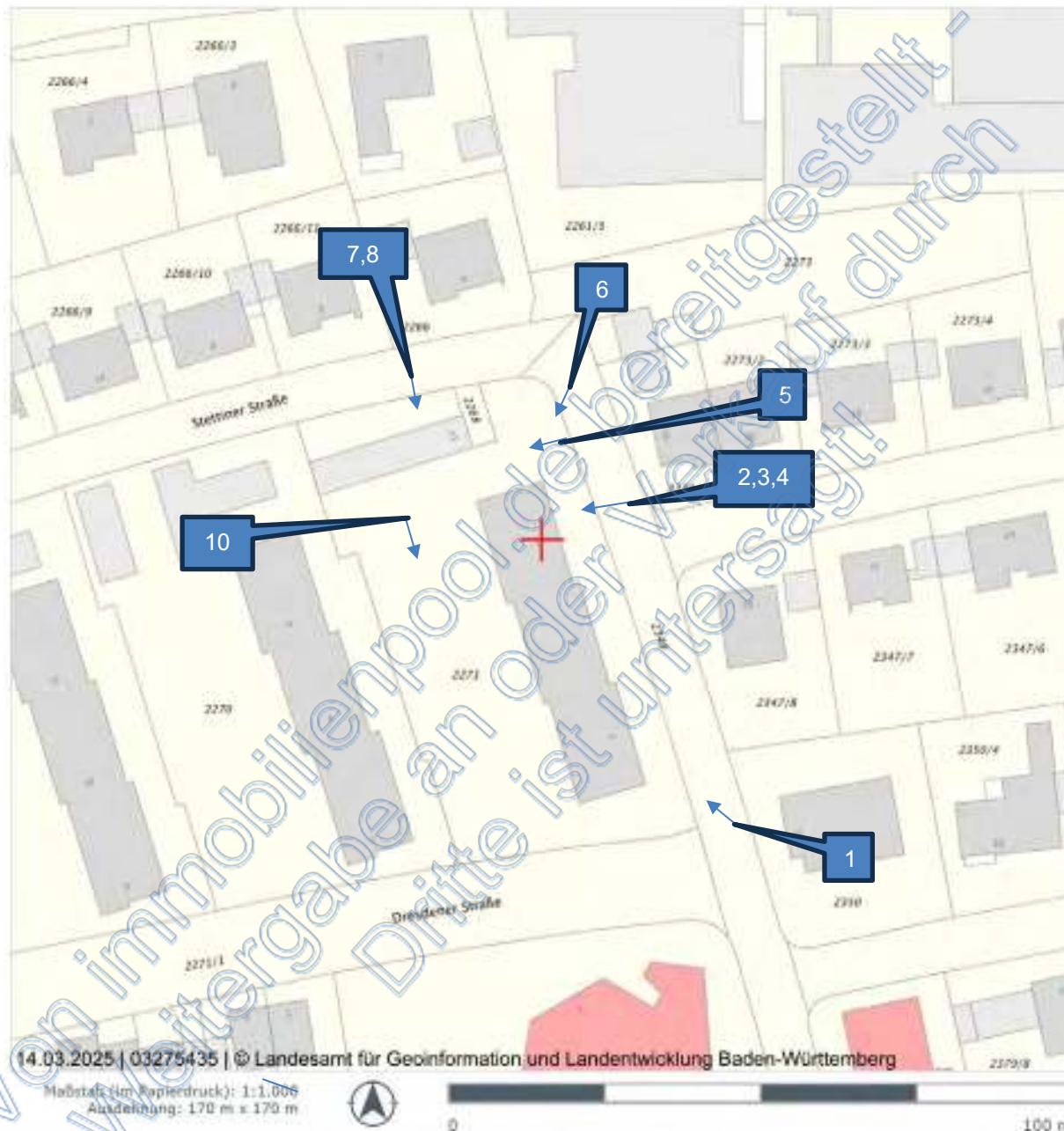
4564 Crailsheim

## Liegenschaftskarte

## Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kolpingstr. 11

Anlage 08



14.03.2025 | 03275435 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Kopierdruck): 1:1.000  
Auflösung: 170 m x 170 m



0

100 m

### Auszug von Teileinhalten 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: März 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275435 vom 14.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



## Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Südostansicht



Bild 2: Ostansicht Kolpingstraße 11



## Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Ostansicht, Bewertungsobjekt 2. Obergeschoss, links, Pfeil



Bild 4: Ostansicht Hauseingangsbereich „Kolpingstraße 11“



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Ostansicht Außenanlagen



Bild 6: Nordostansicht



## Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Nordansicht, 3. Garage von links (Nr. 17), Kolpingstraße 13



Bild 8: Garage Nr. 17, Nordansicht, 3. von links



## Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Kelleraußentreppe



Bild 10: Nordansicht Garten



## Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Westansicht



Bild 12: Westansicht Bewertungsobjekt, 2. Obergeschoss, Pfeil



## Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Hauseingang



Bild 14: Haustür mit Briefkastenelement, freie Lüftung, Zustand dem Baujahr entsprechend



## Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Untergeschoss Keller 1 (Nr. 17)



Bild 16: Untergeschoss Keller 1



## Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Untergeschoss Keller 2 (Nr. 17)



Bild 18: Untergeschoß Keller 2



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 10

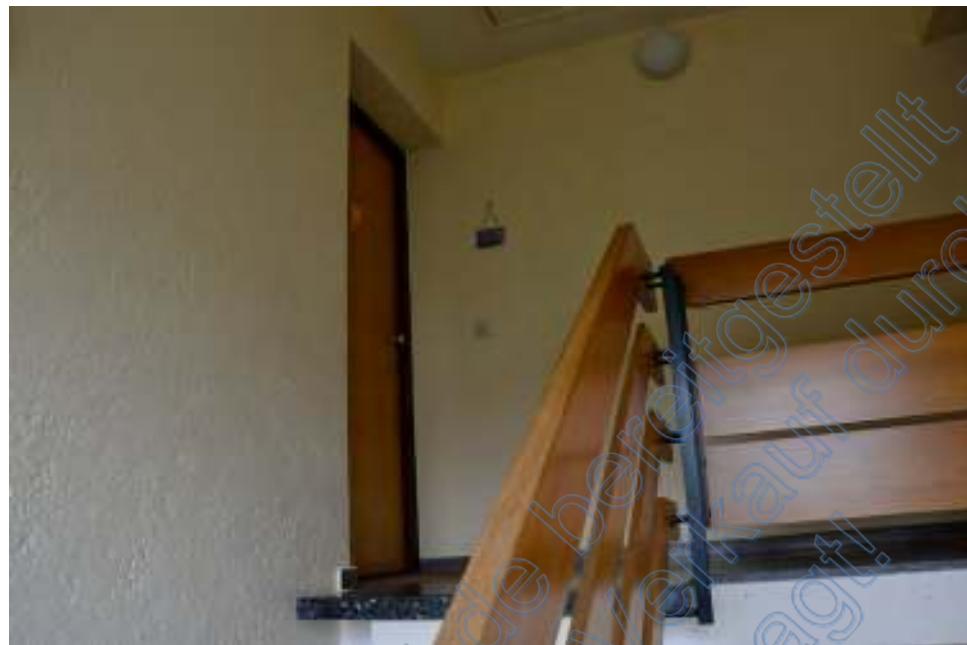


Bild 19: 2. Obergeschoss



Bild 20: 2. Obergeschoss, Wohnungstür (SE Nr. 17)



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 10**

Für das Wohnungs- und Teileigentum in einem **Mehr-** in **Crailsheim, Kolpingstraße 11**  
**familienhaus**

Flur

Flurstücknummer **2271**Wertermittlungsstichtag: **06.05.2025**

| <b>Bodenwert</b>                   |                                |  |                                      |                                   |                                       |
|------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Bewertungsteil-<br/>bereich</b> | <b>Entwick-<br/>lungsstufe</b> | <b>beitrags-<br/>rechtlicher<br/>Zustand</b> | <b>rel. BW<br/>[€/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Fläche<br/>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>anteiliger Boden-<br/>wert [€]</b> |
| Gesamtfläche                       | baureifes<br>Land              | frei   | 189,90                               | 2.970,00                          | 36.700,00                             |
|                                    |                                | Summe:                                       |                                      | 2.970,00                          | 36.700,00                             |

| <b>Objektdaten</b>                 |   |                                |                                |                                  |                |                        |                        |  |
|------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|--|
| <b>Bewertungs-<br/>teilbereich</b> | <b>Gebäude-<br/>bezeich-<br/>nung / Nut-<br/>zung</b> | <b>BRI<br/>[m<sup>3</sup>]</b> | <b>BGF<br/>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>WF/NF<br/>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>Baujahr</b> | <b>GND<br/>[Jahre]</b> | <b>RND<br/>[Jahre]</b> |  |
| Wohnungsei-<br>gentum (SE)         | Mehrfamili-<br>enhaus                                 |                                | 127,00                         | 82,00                            | 1971           | 64                     | 13                     |  |
| Teileigentum                       | Reihenga-<br>rage                                     |                                | 17,00                          |                                  | 1971           | 50                     | 5                      |  |

| <b>Wesentliche Daten</b>           |                                |                            |  |                             |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Bewertungsteil-<br/>bereich</b> | <b>Jahresrohertrag RoE [€]</b> | <b>BWK<br/>[% des RoE]</b> | <b>Liegenschaftszins-<br/>satz [%]</b> | <b>Sachwert-<br/>faktor</b> |
| Gesamtfläche                       | 8.940,00                       | 1.877,40 €<br>(21,00 %)    | 0,30                                   | 1,80                        |

| <b>Relative Werte</b>  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert:   | 447,35 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk-<br>male: | 0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF           |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                                 | <b>1.536,59 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                                 | <b>14,09</b>                          |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                                | <b>17,84</b>                          |

| <b>Ergebnisse</b>                |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Vorl. Ertragswert:               | 125.000,00 € (98 % vom Sachwert) |
| Vorl. Sachwert:                  | 127.000,00 €                     |
| Vorl. Vergleichswert:            | 126.000,00 €                     |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>110.000,00 €</b>              |
| Wertermittlungsstichtag          | 06.05.2025                       |

Bemerkungen: SE: Sondereigentum; Besichtigung nach dem äußereren Anschein



Brigitte Mann

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

4564 Crailsheim

## 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.

Schadensersatzansprüche, 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.