Brigitte Mann

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

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

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

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Datum: 01.06.2026
GA.: 20261478
Az.: 3 2 K 28/25

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Schrozberg, Blatt 4109 eingetragenen **26,58/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74575 Schrozberg,

Im Kreuzgang 28 u.w. **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet und den zwei Kellerräumen im Untergeschoss, Im Kreuzgang 28 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit „ST 7“ bezeichnet -**



Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 05.05.2026 ermittelt mit rund

70.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	**Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / städtebauliches Sanierungsverfahren / bewertungsrelevante Vorinformationen)**	**5**
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Bauplanungsrecht	10
2.5.2	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), laut Baubeschreibung	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Schadstoffe in Gebäuden	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.2.1	Wohnung Nr. 05	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
4.4	Bodenwertermittlung	21

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 22
4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums ... 23
4.5 Ertragswertermittlung ... 24
4.5.1 Ertragswertberechnung ... 24
4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 25
4.6 Vergleichswertermittlung ... 28
4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ... 28
4.6.2 Vergleichswert ... 29
4.6.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung ... 29
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 29
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 29
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 29
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 29
4.7.4 Verkehrswert ... 30
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 31
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 31
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 31
6 Verzeichnis der Anlagen ... 32
6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 46
6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 46
6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 48
6.1.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 48
Haftungsausschluss ... 65

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, mit insgesamt sechs Wohneinheiten, Im Kreuzgang 28, 74575 Schrozberg, mit 26,58/1.000 Miteigentumsanteilen (ME) an dem Grundstück, den vereinigten Flurstücken: 1066/2, Im Kreuzgang 40, 42 1066/20, Im Kreuzgang 34, 36 **1066/21, Im Kreuzgang 28,** 30 (jedes Flurstück ist mit einem Mehrfamilienhaus aus zwei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern bebaut) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss (OG), links und zwei Kellerräumen im Untergeschoss (Kellergeschoss) - im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer **05** bezeichnet-. Der zu bewertenden, in sich abgeschlossenen, Wohnungseinheit ist das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Fahrzeugstellplatz – im Aufteilungsplan mit **ST 7** bezeichnet- zugeordnet. Der Mieter nutzt einen anderen Kellerraumbereich, als der Wohnung zugeordnet wurde; der zugeordnete Kellerraum konnte aus diesem Grund nicht ausgemessen werden. Es erfolgt kein Abschlag hinsichtlich dieser Besonderheit, da ich davon ausgehe, dass der Kellerraum, laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan, zugeteilt wird oder eine entsprechend gleichwertige Lösung getroffen wird.
Objektadresse:	Im Kreuzgang **28**, 30, und weitere 74575 Schrozberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schrozberg, Blatt 4109, lfd. Nr. 1; nachrichtlich: es gibt noch Garagengebäude, Im Kreuzgang 26-42, die jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind; dem Bewertungsobjekt ist keine Garage zugeteilt.
Katasterangaben:	Gemarkung Schrozberg, Flurstück 1066/2, Fläche 1.744 m² Gemarkung Schrozberg, Flurstück 1066/20, Fläche 1.541 m² **Gemarkung Schrozberg, Flurstück 1066/21, Fläche 1.235 m²** jedes der vorbezeichneten, vereinigten Flurstücke (Grundstück) ist mit zwei Mehrfamilienwohngebäuden, laut Teilungserklärung, bebaut. Bewertungsobjekt: siehe Grundbuchblatt 4109

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1, 74564 Crailsheim Auftrag vom 04.02.2026 (Datum des Auftragsschreibens) Aktenzeichen des Amtsgerichts Crailsheim: 3 2 K 28/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	05.05.2026

Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, mit Ausnahme der zwei zugeordneten Kellerräume Nr. 05.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Mieter und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden die nachstehenden Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo • Teilungserklärung (TE) • Nachtrag der TE • Hausgeldabrechnungen • Wirtschaftsplan • drei letzte Protokolle der Eigentümerversammlung • Erhaltungskostenaufstellung • Kaufvertrag • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Teilungserklärung, Aufteilungsplan, auszugsweise • eigene Berechnung der Wohnfläche • Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung/www.imv.de • Vergleichskaufpreise des zuständigen Gutachterausschusses ohne Angaben, ob es sich um vermietete Wohnungen handelt. • Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses, www.boris-bw.de • Marktindex, Sprengnetter, der letzten zwei Jahre
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen; • Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und)Nutzflächen; • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / städtebauliches Sanierungsverfahren / bewertungsrelevante Vorinformationen)

Besonderheiten des Auftrags
Die zu bewertende, vermietete, Wohnung im 2. Obergeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 nicht marktgängig.

Es besteht ein hoher Instandhaltungsrückstau mit allgemeiner Vernachlässigung, zum Beispiel:
Vermüllung
Verschmutzung
Schimmelpilzbefall im Bad

Balkonsanierung erforderlich
Sprechanlage sei, laut Aussage des Mieters, defekt
laut Aussage des Mieters, funktioniere, der ca. 2021 erneuerte Boiler nicht richtig
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen sind an Wänden, Decken, Böden, Türen, sanitären Anlagen erforderlich
lose auf Putz, verlegtes LAN-Kabel
laut Aussage des Mieters, bestehe ein Rattenbefall im Untergeschoss
Schimmelpilzbefall im Untergeschoss, in der Waschküche, Ausblühungen
Laut Gebäudeenergiegesetz und Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 ist die Heizung (Gas-Lufterhitzer) der Wohnung Nr. 05 austauschbedürftig, da diese nur zwei Zimmer und den Flur beheizt und es laut Aussage des , Heizungsfachmann, keine Ersatzteile mehr gäbe. Außerdem gibt es einen Mängelbericht des zuständigen Schornsteinfegermeisters, . Die darin festgestellten Mängel wurden nicht behoben.

Die (momentan noch vermietete) 3-Zimmerwohnung könnte in diesem Zustand nicht an einen weiteren Dritten weitervermietet werden.

Es wurden vom derzeitigen Mieter keine Innenfotos genehmigt.

Da der Grundriss des Untergeschosses, von dem Aufteilungsplan, der als Grundlage der Teilungserklärung dient, nicht diesem Aufteilungsplan entspricht, konnten die beiden zugordneten Kellerräume nicht besichtigt werden. Der Mieter nutzt -laut seiner Aussage- seit Beginn einen Kellerraum an anderer Stelle.

Der Mieter erklärte, rund 17 Jahre in dieser Wohnung, mit , zu wohnen.
Es wurde Ihnen 2021 ein neuer Mietvertrag vorgelegt. Ich werde in dieser Wertermittlung keine Aussagen rechtlicher Art tätigen. Der Ersteigerer sollte diesen Sachverhalt -vor einer vermögensmäßigen Disposition- von einem Rechtsanwalt abschließend klären lassen.

Städtebauliches Sanierungsverfahren
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines städtebaulichen Sanierungsgebietes. Die gesetzlichen Grundlagen sind zu beachten; unter anderem die § 152 bis 156a BauGB. Auftragsgemäß bleiben jedoch in einem Zwangsversteigerungsverfahren die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden. Auf diese Besonderheit weise ich ausdrücklich hin.

Genehmigungspflichten: Nach § 144 BauGB bedürfen bestimmte Rechtsvorgänge (z.B. der Zuschlag in der Zwangsversteigerung) der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Kommune. Der Gemeinde steht zu dem Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, gemäß § 24 (1) 3. BauGB.

Nachrichtlich zur Information (Aufzählung/Schilderung ggf. nicht abschließend):
1. ***Relevanz für die Immobilienbewertung***
   - ***Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:*** *Der Verkehrswert ist nach den allgemeinen Vorschriften (§ 194 BauGB) zu ermitteln. Die Erhöhung des Bodenwerts, die durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstanden ist, ist jedoch in der Regel nicht zu berücksichtigen (gem. § 154 Abs. 2 BauGB). Der Gutachter bewertet die Immobilie also so, als ob die Sanierung nicht stattgefunden hätte (Zustandswert).*
   - ***Genehmigungspflichten****: Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen oder der Abriss von Gebäuden unterliegen während des Sanierungsverfahrens dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde (§ 144 BauGB). Also auch Verbesserungen, die in der zu bewertenden Wohnung durchgeführt werden, sind -nach meinem Kenntnisstand- genehmigungspflichtig und Mietverhältnisse (Neuabschlüsse) von einer Dauer über einem Jahr.*
2. ***Besondere Hinweise für den Ersteigerer***

Weitere Risiken:
   - *Ausgleichsbetrag: Der Ersteher haftet öffentlich-rechtlich für den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB). Dieser Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Bodenwert des Grundstücks ohne Sanierung und dem Bodenwert mit Sanierung. Nach Abschluss der Sanierung fordert die Gemeinde diesen Betrag ein.*
   - *Modernisierungs- und Instandhaltungsgebote: Die Gemeinde kann gegenüber dem Eigentümer per Bescheid Maßnahmen anordnen, die zur Beseitigung von Missständen oder zur Anpassung an städtebauliche Ziele erforderlich sind (§ 146 BauGB).*

- *Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten: Der Ersteigerer kann von den steuerlichen Vorteilen nach § 7h oder § 7i EStG profitieren, wenn Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zuvor mit der Gemeinde abgestimmt wurden.*
- *Besitzübergang: Der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren ist ein originärer Erwerb. Der Ersteher wird mit dem Zuschlagsbeschluss Eigentümer. Das Sonderkündigungsrecht der Gemeinde nach § 153 BauGB (Vorkaufsrecht der Gemeinde) muss beachtet werden.*

Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihres Miteigentumsanteils heranzuziehen, gem. § 154 (1), Satz 2 BauGB.

Bewertungsrelevante Vorinformationen
Diese Wertermittlung erfolgt ohne den Einfluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens. Es wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie die sanierungsunbeeinflussten Daten (Liegenschaftszinssatz, Vergleichskaufpreise) herangezogen.
Es stehen noch Ausgleichsbeiträge nach § 154 Abs. 2 BauGB aus, diese dürfen aber nicht angesetzt werden, da der „sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert“ zu bestimmen ist.

Nach § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind bei der Wertermittlung Auswirkungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen. Das heißt, es ist darauf zu achten, dass sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene sanierungsbedingte Werterhöhungen nicht in den Wert nach § 153 Abs. 2 BauGB einfließen. Insbesondere Mieten, Liegenschaftszinssätze, Bodenwerte, (Sachwertfaktoren) sind ohne Wertauswirkungen durch die Sanierung zu schätzen.

SCHROZBERG

die STEG

Anlage: Sanierungssatzung

Stadt Schrozberg
Landkreis Schwäbisch Hall

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nord“

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Schrozberg in seiner Sitzung am 24.05.2023 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 16,75 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Nord.".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 13.04.2023 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Schrozberg von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

§ 3
Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Schrozberg, den 24.05.2023

Bürgermeisterin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Schrozberg (ca. 5.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Crailsheim ca. 28 km; Rothenburg ob der Tauber ca. 20 km; Bad Mergentheim ca. 27 km; Würzburg ca. 65 km Landeshauptstadt: Stuttgart ca. 135 km Bundesstraßen: B 290 ca. 5 km Autobahnzufahrt: BAB A 7 ca. 12 km Bahnhof: Schrozberg Flughafen: Stuttgart, Nürnberg, München
demografische Struktur:	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe des Ortsrands von Schrozberg; die Entfernung zum Stadtzentrum, der Stadtverwaltung beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Metzgerei, Bahnhof, Bushaltestelle befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, dreigeschossige Bauweise Mehrfamilienhausensemble (Geschosswohnungsbau)
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	fast eben; Balkon des Bewertungsobjektes mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	1066/2, Im Kreuzgang 40, 42, als Eckgrundstück, Fläche 1.744 m²; 1066/20, Im Kreuzgang 34, 36, Fläche 1.541 m²; 1066/21, Im Kreuzgang **28,** 30, als Eckgrundstück, **Fläche 1.235 m²**; teilweise unregelmäßige Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Schäden vorhanden; Gehweg einseitig vorhanden; öffentliche Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses (MFH) „Im Kreuzgang 28“ an MFH „Im Kreuzgang 30“
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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 30.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schrozberg, Blatt 4109, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Sanierungsvermerk • Zwangsversteigerungsvermerk • Insolvenzvermerk. Auftragsgemäß und um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, bleiben diese Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt.
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:	Ein Mietverhältnis besteht seit rund 17 Jahren, laut Aussage des Mieters. Mietvertrag ab 1.5.2021 Nettokaltmiete 395,00 €, ohne Stellplatz Betriebskostenvorauszahlung 110,00 € Gesamtmiete pro Monat 505,00 € Vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4, werden die sanierungsbedingten Bodenerhöhungen mittels des Ausgleichsbetrags, abgeschöpft. Die

	Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach sanierungsbedingt nach § 34 BauGB.
Baulasten:	Die Anfrage an die Stadt Schrozberg erfolgte zum 29.05.2026.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Die Aufteilung der Kellerräume weicht vom Aufteilungsplan ab.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Die Anfrage an die Stadt Schrozberg erfolgte zum 29.05.2026.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird dennoch 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, **Im Kreuzgang 28** (mit sechs in sich abgeschlossenen Wohnungen und Im Kreuzgang 30 mit weiteren 6 Wohnungen, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze und Garagenplätze.
Das Bewertungsobjekt -Wohnungseigentum Nr. 05-, im Mehrfamilienhaus, **Im Kreuzgang 28**, ist vermietet.
Der KFZ-Stellplatz im Freien -ST 7- ist (laut Aussage des Mieters) nicht an ihn vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Grundstücksbeschreibung bezieht sich auf den Grundstückszustand, wie er sich ohne Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung darstellen würde. Der Grundstückszustand kann von dem am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Zustand abweichen, da inzwischen bereits Sanierungsmaßnahmen in umliegenden Straßen realisiert wurden, die gemäß § 153 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 BauGB nicht in die Wertermittlung einfließen dürfen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 in sich abgeschlossenen Wohnungen, „Im Kreuzgang 28“; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Satteldach; einseitig angebaut an Mehrfamilienhaus mit weiteren 6 Wohneinheiten, „Im Kreuzgang 30“
Baujahr:	ca. 1956 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Kunststofffenster ca. 1995 Haustür
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 64 m²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis ist gültig bis 20.07.2026. Das Baujahr des Wärmeerzeugers und die Art des Wärmeerzeugers weichen vom tatsächlichen Zustand ab. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit

	nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Witterungsspuren erkennbar, teilweise Abdichtungsmängel gegen Außenanlagen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Kellerräume, **davon sind zwei Kellerräume dem Bewertungsobjekt Nr. 05 zugeordnet** (genutzt wird jedoch ein anderer Bereich)

Erdgeschoss:
2Wohnungen

1. Obergeschoss:
2 Wohnungen

2. Obergeschoss:
2 Wohnungen, **davon Bewertungsobjekt Nr. 02 bestehend aus Flur, WC, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon zum Südwesten**

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Stampfbeton
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Massiv; erkennbare Ausblühungen sind an den innenliegenden Umfassungswänden (z.B. Waschküche, Gebäude Im Kreuzgang 28)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Schalbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton, ohne Belag Kellertreppe: Beton mit Betonwerksteinbelag, einfaches Geländer aus Eisen Geschosstreppe: Beton mit Betonwerksteinbelag, einfaches Geländer aus Eisen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Hauseingang dem Baujahr entsprechend; Briefkasten- und Klingelanlage vernachlässigter Zustand
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Satteldach

Dacheindeckung:
Dachsteine; mit Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech,
2 Kamine über Dach, Gebäude Im Kreuzgang 28

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; nicht zeitgemäß; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; stark verschmutzte Schalter und Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage (laut Aussage des Mieters nicht funktionstüchtig)
Heizung:	Gasraumerhitzer, Wärmeträger nur Luft, beheizt zwei Zimmer und den Flur (die Eigentümer sind für eine Erneuerung, Reparatur selbst verantwortlich) Baujahr ca. 2024; laut Aussage des Mieters, Funktionsstörungen; vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4 (es gäbe keine Ersatzteile mehr, lt. der Aussage des Heizungsfachmanns,) und Mängelfeststellung des Schornsteinfegermeisters, , 18.12.2025: 1) Abgasklappe fehlt und muss nachgerüstet werden 2) Das Verbindungsstück des Gasraumheizers (FL) ist waagrecht anzuordnen, mit leichter Steigung zum Schornstein 3) Das Strömungstechnische Verhältnis ist unzureichend. Weitere Fensterfalzlüfter sind nötig und müssen nachgerüstet werden. Reicht dies nicht aus, ist der Schornstein zu verengen /zu sanieren. 4) Das Lüftungsgitter in der Türe (Wohnzimmer) ist schadhaft und muss erneuert werden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), freie Lüftung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), ohne Speicher, im Bad, Baujahr ca. 2021; Funktionsstörungen, laut Aussage des Mieters

3.2.5 Schadstoffe in Gebäuden

Mögliche Schadstoffe in Gebäuden: es wurden die zum Baujahr 1956 bekannten und üblichen Baustoffe verwendet, zum Beispiel:

- Holzschutzmittel, seit 1991 verboten
- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), seit 1991 verboten
- Asbesthaltiges Material, Asbest seit 31.10.1993 verboten
- KMF, künstliche Mineralfaser, seit 2000 verboten
- Bleileitungen, seit 12.1.2026 verboten
- Aufzählung nicht abschließend

Bei einem Rückbau ist besonders auf Personenschutz (Handschuhe, Atemmaske), zum Beispiel wegen der Staubbildung, zu achten, da manche Stoffe lungengängig, hautreizend und/oder allergiefördernd sind.

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

besondere Bauteile:	6 Balkone, 1 Kelleraußentreppe, Im Kreuzgang 28
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Balkon, ohne Belag Ausblühungen, Abplatzungen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, mit Setzungen, Zugangstreppe erneuerungsbedürftig; befestigte Stellplatzfläche; Gartenanlagen und Pflanzungen; Sandkasten und Schaukel; Fahrradabstellplatz, Mülleimerplatz.

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

befestigte Stellplatzfläche, **Sondernutzungsrecht ST 7,** Zufahrt über Haydnweg, 1. Stellplatz von links

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung (3-Zimmerwohnung) im 2. Obergeschoss, links, Mehrfamilienhaus Im Kreuzgang 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie den zwei Kellerräumen im Untergeschoss, Im Kreuzgang 28. Es werden andere Kellerräume, als im Aufteilungsplan bezeichnet, genutzt, da der Grundriss hinsichtlich der Kellerabteile abweicht.
Wohnfläche/Nutzfläche:	ca. 65 m²

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	**Bemerkungen**	**Länge**	**Breite**	**ca. m²**	**Faktor**	**ca. m²**
2. Obergeschoss	SE 05, links					
Flur	innenliegend	5,228	1,262	6,598	1,00	6,60
Vorraum	innenliegend	1,232	1,202	1,481	1,00	1,48
WC	NO	1,387	0,894	1,240	1,00	1,24
		0,315	0,525	0,165	1,00	0,17
Bad	NO	2,740	1,450	3,973	1,00	3,97
		0,430	0,429	0,184	1,00	0,18
		0,322	0,843	0,271	1,00	0,27
Küche	NO	2,733	2,235	6,108	1,00	6,11
Kinderzimmer	NO	2,360	4,125	9,735	1,00	9,74
		-1,405	0,080	-0,112	1,00	-0,11
Eltern	Schlafzimmer, SW	3,371	4,635	15,625	1,00	15,62
Wohnzimmer	SW	4,624	4,094	18,931	1,00	18,93
		-1,012	0,414	-0,419	1,00	-0,42
Balkon	Südwest	1,360	3,190	4,338	0,25	1,08
Summe 2. Obergeschoss						64,86
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					**rund**	**65,00**
Nutzfläche	Untergeschoss					
Kellerraum	nicht besichtigt			0,000	0,00	0,00
Kellerraum	nicht besichtigt			0,000	0,00	0,00
reine Nutzfläche				0,000		
Erläuterungen:	Balkon, Südwest x Faktor 0,25; gem. WMR					
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der						
Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 05

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen,
nicht fachhandwerkliche Ausführung,
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, tlw. mit nicht zeitgemäßen Wandfliesen, darüber Raufasertapeten;
Schimmelpilzbefall im Badezimmer;
nicht fachhandwerkliche Ausführung;
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, nicht fachhandwerkliche Ausführung,
Schimmelpilzbefall im Bad;
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Zwei-Scheibenverglasung, 12.06.1995; Balkonbereich löst sich tlw. die Rahmenverkleidung;
freie Lüftung;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Naturstein;
Fensterbänke außen aus Naturstein

Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen (Sperrholz), einfache Schlösser und Beschläge; Holz-/Stahlzargen; Schäden; Nachrüstung mittels Lüftungsschlitzen erforderlich, laut Mängelbericht des zuständigen Schornsteinfegermeisters
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Heizstrahler an der Wand, Boiler (Marke Bosch); Fenster vorhanden; Schimmelpilzbefall WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken, überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Fenster vorhanden; Fliesen an der Wand, Zustand dem Baujahr entsprechend, überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Schimmelpilzbefall im Bad erkennbar Innenausstattung, Böden, Decken, Wände, sanitäre Anlagen, elektrische Anlagen, Heizung sind erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	kleines Badezimmer

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	wegen Gebrauchsspuren und Alter nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, ohne Belag, schadhaft
Baumängel/Bauschäden:	Balkonsanierung erforderlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, kleines Bad
sonstige Besonderheiten:	starke Verschmutzung; Reinigungs- und Entsorgungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich Wohnung ist nicht marktgängig
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau; allgemeiner Modernisierungsbedarf besteht.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An einem oberirdischen Kraftfahrzeugstellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit ST 7 bezeichnet, erreichbar über den Haydnweg,
1. Stellplatz von links, auszugsweise aus der Teilungserklärung:

III.

Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist die Befugnis einzelner Eigentümer, Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss anderer Eigentümer zu gebrauchen. Wegen der Sondernutzungsrechte wird auf den dieser Urkunde als **Anlage II a** beigefügten Lageplan (= Sondernutzungsrechtsplan) verwiesen Anlage II a ist Bestandteil dieser Urkunde und wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

2. **Fahrzeugstellplätze**

Auf dem Grundstück sind die im Sondernutzungsrechtsplan mit der Bezeichnung **ST1, ST2, ST3, ST4, ST5, ST6, ST7,** [redacted] **12** versehenen und **rot umrandet** eingezeichneten Flächen zur Verwendung als Fahrzeugstellplätze vorgesehen.

Der aufteilende Eigentümer sowie die Protect eG mit dem Sitz in Augsburg sind je einzeln berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung diese Kfz-Stellplätze jeweils Wohn-/Teileigentumseinheiten zur alleinigen unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken. Der aufteilende Eigentümer kann die vorstehende Zuweisungsbefugnis auch ganz oder teilweise in notariell beurkundeter Erklärung übertragen.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines Stellplatzes allein berechtigte Eigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Miteigentümer von der Nutzung des betreffenden Stellplatzes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Die Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden, die zum Straßenverkehr zugelassen sind und stehen dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zur alleinigen und ausschließlichen Benützung zu.

Der jeweilige Berechtigte darf auf der vom Sondernutzungsrecht umfassten Fläche auf eigene Kosten auch einen Carport errichten, soweit baurechtlich zulässig. Auch hierzu ist zum Zwecke einer einheitlichen Gestaltung und der Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbildes die schriftliche Zustimmung des Verwalters einzuholen.

e) Der Berechtigte darf sein Sondernutzungsrecht ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer einem Dritten zum Gebrauch überlassen. Sondernutzungsrechte können als solche im Übrigen nur innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer, jedoch ohne deren Zustimmung übertragen werden. Für die Neubegründung, Änderung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten gelten im Übrigen die Bestimmungen der nachstehend vereinbarten Öffnungsklausel.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:	(Wesentliche) Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): 26,58/976 ME 0/24 ME (da ohne Garage)
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Hausgeld:	Vorhandene Erhaltungsrücklage, gesamt 22.980,72 €; dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind anteilig rd. 666,30 € zuzuordnen. 210,00 € monatlich, laut Wirtschaftsplan vom 19.08.2024; laut -Hausverwaltung GmbH & Co. KG, , 86150 Augsburg.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind bei der Wertermittlung Auswirkungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen. Das heißt, es ist darauf zu achten, dass sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene sanierungsbedingte Werterhöhungen nicht in den Wert nach § 153 Abs. 2 BauGB einfließen. Insbesondere Mieten, Liegenschaftszinssätze, Bodenwerte, Sachwertfaktoren sind ohne Wertauswirkungen durch die Sanierung zu schätzen.

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **26,58/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28 u.w. **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet und den zwei Kellerräumen im Untergeschoss, Im Kreuzgang 28 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit ST 7 bezeichnet -**zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schrozberg	4109	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Schrozberg		1066/21	1.235 m²
Schrozberg		1066/20	1.541 m²
Schrozberg		1066/2	1.744 m²
Fläche insgesamt:			**4.520 m²**

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.

Der Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 29 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags).

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.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

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, sanierungsunbeeinflusste 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 insbesondere:

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	4.520 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**65,00 €/m²**	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.05.2026	×	1,104	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,100	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	78,94 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	4.520 m²	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**78,94 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**78,94 €/m²**	
Fläche	×	4.520 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	356.808,80 € **rd. 357.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 insgesamt **357.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 bis heute für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet in Schrozberg bei 65,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist und zeitlich nicht angepasst wurde. Die Sachverständige hat den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 65,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen gegebenenfalls im Anschluss.

E2

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		05.05.2026	
BRW-Stichtag	-	01.01.2023	
Zeitdifferenz	=	3,34	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3	%/Jahr
insgesamt		10,38	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,104

E3

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt mit dem Balkon zum Südwesten. Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

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

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Die Sachverständige hält deshalb einen Zuschlag in Höhe von 10 % für angemessen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26,580/1.000) 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	357.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,580/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.489,06 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	s. boG, Ertragswertverfahren
anteiliger Bodenwert	= 9.489,06 € **rd. 9.490,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 **9.490,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	05	Wohnung 2. OG hinten	65,00		6,07	395,00	4.740,00
	ST 7	Stellplatz		1,00	-	0,00	0,00
Summe			65,00	1,00		395,00	4.740,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	05	Wohnung 2. OG hinten	65,00		7,61	495,00	5.940,00
	ST 7	Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			65,00	1,00		525,00	6.300,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.560,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**6.300,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**26,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.638,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**4.662,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,56 %** von **9.490,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**148,42 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**4.513,58 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,56 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **12** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,864**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**49.035,53 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**9.490,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**58.525,53 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**8.778,83 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**67.304,36 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**700,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums -zur Stützung-	**=**	**68.004,36 €**
	rd.	**68.000,00 €**

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
05	Wohnung 2. OG hinten	7,61	1,00	1,00	1,00	7,61
ST 7	Stellplatz	30,00	1,00	1,00	1,00	30,00

Bewirtschaftungskosten

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

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 65 m² x 14,00 € = 910,00 € + 106,00 € = 1.016,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (April 2026:125,2/120,3), angepasste Instandhaltungskosten 1.057,38 €.

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 6.300,00 € = 126,00 €

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 1.659,38 € = 26,33 %, **rund 26 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 429.549 Kaufpreisen davon 109.594 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus 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 45 Kaufpreisen zum Stichtag 01.01.2026, veröffentlicht am 07.05.2026.

Ich halte nach Überprüfungen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise in manchen Fällen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine

zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dabei handelt es sich um einen zwingend durchzuführenden Verfahrensschritt, wenn der Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt nicht hinreichend abbildet.

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 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1956 errichtete Gebäude wurde (unterstellt) modernisiert. Diese Vorgehensweise ist aus bewertungstechnischen Gründen erforderlich.

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

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

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

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine

Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1956 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 70 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zuschlag
prozentuale Schätzung: 15,00 % von (58.525,53 €)	8.778,83 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		700,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz, rund	700,00 €	

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellten Daten bestimmten Vergleiche, Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum, ermittelt. Diese Vergleichswohnungen wurden persönlich besichtigt, die Wohnfläche wurde ermittelt und die Kaufpreisauswertungen wurden ausgeführt. Die Mietverträge liegen vor. Diese Vergleichskaufpreise sind daher geeignet, um daraus den Vergleichswert abzuleiten. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Wohnfläche, der Ausstattung, der Lage und der Zeit wurden, wie nachstehend dargestellt, durchgeführt:

Vergleichskaufpreise eigene Kaufpreisauswertungen

Datum Kaufvertrag	Lage CR-I	Baujahr ca.	Wohnfl. ca.	Kaufpreis (KP) bereinigt (ber.)	VergleichsKP pro m² (ber.)	Gewichtung	gewichteter VergleichsKP	Anpassung Wohnf	Aussta	Lage	angepasster VergleichsKP
12.02.2025	anonymisi	1948	81,00	136.500,00 €	1.685,19 €	1	1.685,19 €	1,023	0,90	0,90	1.396,680 €
12.02.2025	anonymisi	1948	89,00	104.000,00 €	1.168,54 €	1	1.168,54 €	1,030	0,90	0,90	975,374 €
12.02.2025	anonymisi	1948	122,00	144.800,00 €	1.186,89 €	1	1.186,89 €	1,034	0,85	0,90	938,989 €
12.02.2025	anonymisi	1948	100,00	131.400,00 €	1.314,00 €	1	1.314,00 €	1,033	0,90	0,90	1.099,023 €
SUMME						4					4.410,07 €
gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m²											1.102,52 €

Bewertungsobjekt	m²		Erläuterungen
05.05.2026 Im Kreuzgang	65	71.663,58 €	vorläufiger VKP
Orientierung Balkon SW		78.829,94 €	Anpassung Orientierung
zeitliche Anpassung 196/193		1,0155	Sprengnetter Marktindex
vorläufiger Vergleichskaufpreis		80.055,27 €	
zuzüglich Stellplatz im Freien		3.000,00 €	ST 7
marktübliche Zu-/Abschläge			§ 7 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmer		- 13.175,00 €	boG
Vergleichskaufpreis		69.880,27 €	
Vergleichskaufpreis rund		**70.000,00 €**	

Erläuterungen:

Prüfung Ausreißer:	30%	1.433,27 €	(oberer Bereich)	771,76 €	(unterer Bereich)	
keine Ausreißer						

alle Wohnungen mit Balkon/Dachterrasse, alle verfügen über 1-2 Keller-/Abstellräume;
alle Wohnungen (zw. 1990-2020) tlw. modernisiert

Umrechnungskoeffizienten Wohnfläche (UK)				
65 m²	81 m²	89 m²	100 m²	122 m²
1,014	0,991	0,984	0,982	0,9805

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:					
Reinigungs- und Entsorgungsarbeiten inklusive Containerdienst					- 2.000,00 €
Beseitigung Schimmelpilzbefall					- 1.000,00 €
Erneuerung der Bodenbeläge	68	m²	80,00 €	rd.	- 5.500,00 €
Malerarbeiten					- 6.000,00 €
Erneuerung der Schalter, Steckdosen inkl. Handwerkerleistung					- 1.000,00 €
Summe					- 15.500,00 €
Dämpfungsfaktor*	15%				2.325,00 €
Abschlag					- 13.175,00 €

*Bei diesen Berechnungen wird der Dämpfungsfaktor, nach Sprengnetter, berücksichtigt. Bei Berücksichtigungen dieses Umstandes ist (je nach Einkommenshöhe des Erwerbers) durchschnittlich nur eine effektive Belastung des Käufers (nach Steuern) durch die Beseitigung in Höhe der 60-90% der tatsächlichen Aufwendungen gegeben. D.h. der steuerliche Vorteil gegenüber vergleichbaren Anschaffungskosten beträgt 10-40%, durchschnittlich mindestens 20 %, so dass sich für sofort steuerlich absetzbare Aufwendungen ein Dämpfungsfaktor von ca. 0,80 ergibt. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass wegen der zu tätigenden Investitionen, ein Erwerber Modernisierungs- und Instandhaltungskosten steuerlich geltend machen kann. Diese Aufwendungen sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten bei vermieteten Objekten in den ersten drei Jahren in Höhe von 15 % sofort steuerlich abzugsfähig, sofern der Gebäudestandard nicht wesentlich gehoben wird, vgl. Sprengnetter, Lehrbuch, 6/3/3.1/8.

4.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Vergleichswert	= 69.880,27 € **rd. 70.000,00 €**	

4.6.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien, ST 7	3.000,00 €

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 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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- und das Ertragswertverfahren 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 renditewertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der 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 die Daten in sehr guter Qualität zur Verfügung standen.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Mieten) erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung. Jedoch bildet der Liegenschaftszinssatz den Markt nicht hinreichend genau ab. Deshalb wurde ein marktüblicher, geschätzter Zuschlag getätigt. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **70.000,00 €** ermittelt

und der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **68.000,00 €**.

4.7.4 Verkehrswert

Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** für den **26,58/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28 u.w. **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet und den zwei Kellerräumen im Untergeschoss, Im Kreuzgang 28 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit ST 7 bezeichnet -**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schrozberg	4109	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schrozberg		1066/21, 1066/20, 1066/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 mit rund

70.000 €

(in Worten: siebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Crailsheim, den 1. Juni 2026



brigitte mann
Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)
Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-
BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten am 1.1.2022
WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003
WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
[7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
[8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa Version 36.26.1.0” (Stand Januar 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Luftbild, Stellplatzplan
Anlage 04:	demografische Struktur
Anlage 05:	Das Ertragswert-, das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Fotoübersichtsplan
Anlage 08:	Fotos
Anlage 09:	Wertermittlungsergebnisse
Anlage 10:	Haftungsausschluss
Summe:	**33 Seiten**

Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

Anlage 01



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

0 20.000 m

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

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04247716 vom 05.05.2026 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® 2026

Stadt-/Straßenkarte Falk

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

Anlage 02



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

0 1.000 m

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

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

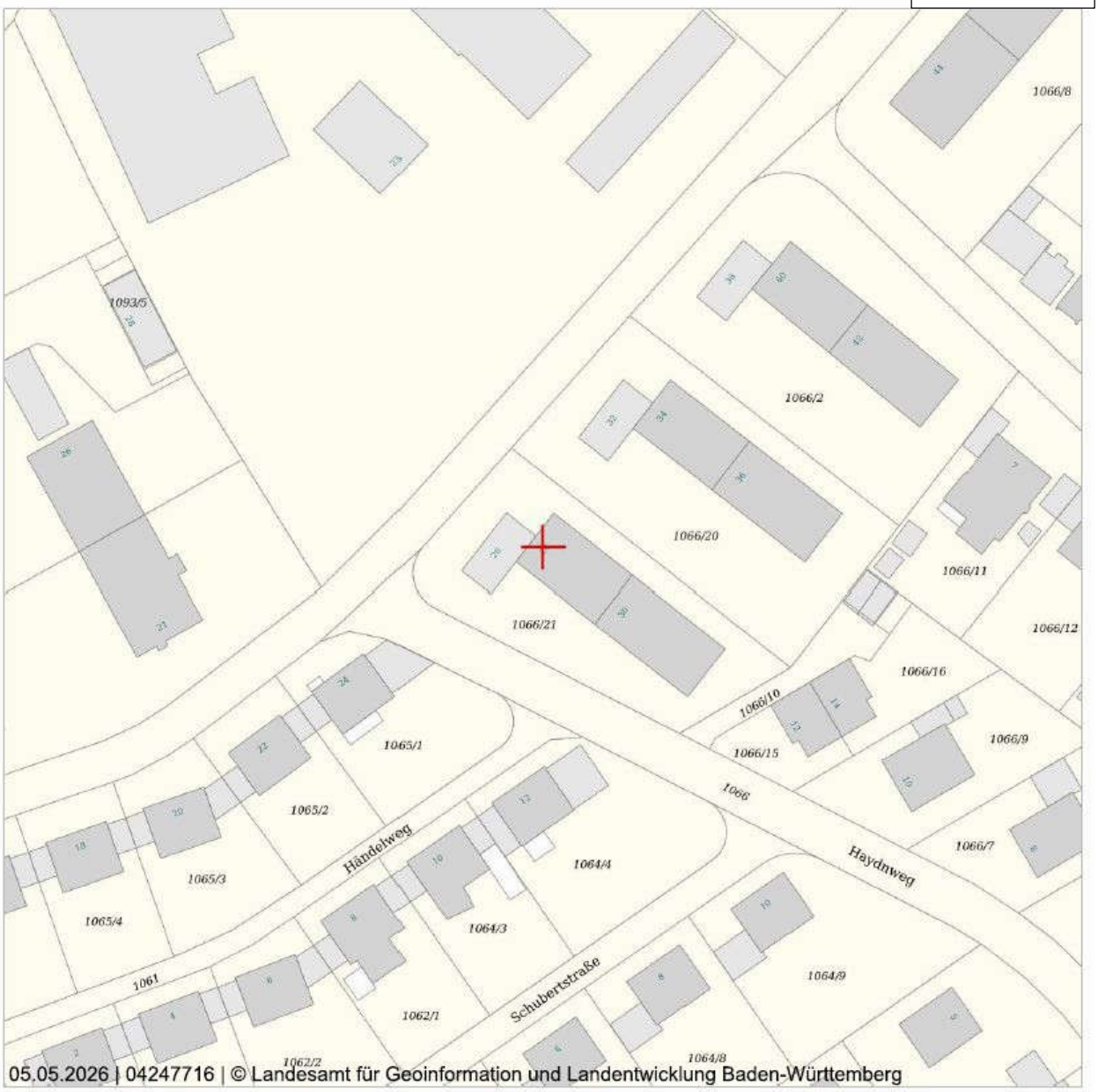
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04247716 vom 05.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

Anlage 03.01



05.05.2026 | 04247716 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

0 100 m

Auszug von Teilinhalten 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: Mai 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04247716 vom 05.05.2026 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® 2026

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

Anlage 03.02



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

0 200 m

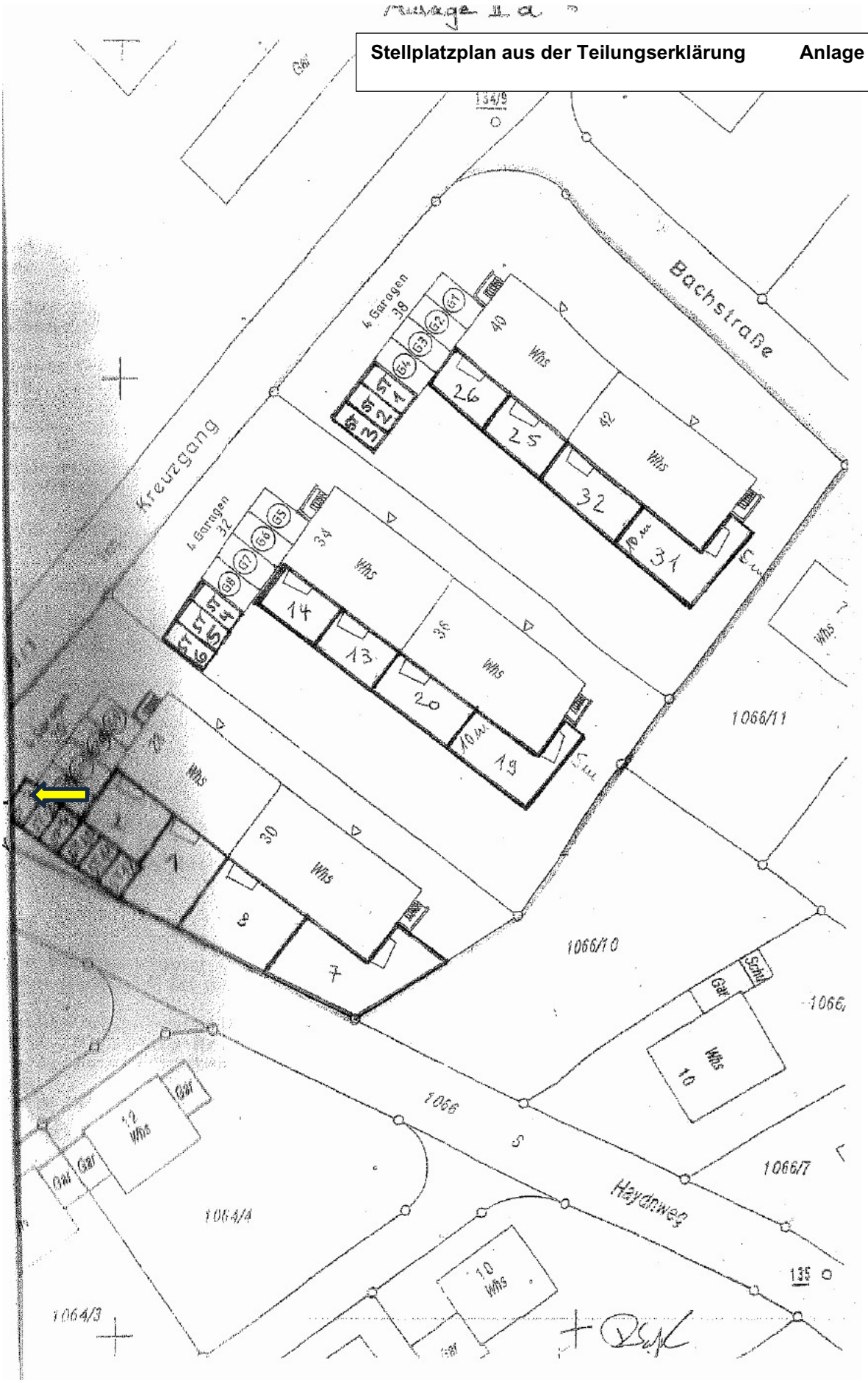
Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder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

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

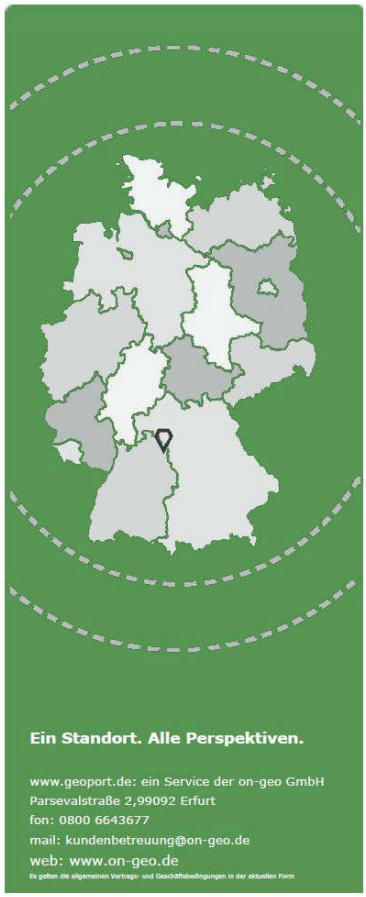
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04247716 vom 05.05.2026 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® 2026

Stellplatzplan aus der Teilungserklärung **Anlage 03.03**



Anlage 04



Geoport

REPORT MIKROMARKT MAKROMARKT

Im Kreuzgang 28
74575 Schrozberg

INHALT

Makromarkt
Mikromarkt

Bestellung

04247716 vom 05.05.2026

Report Makromarkt

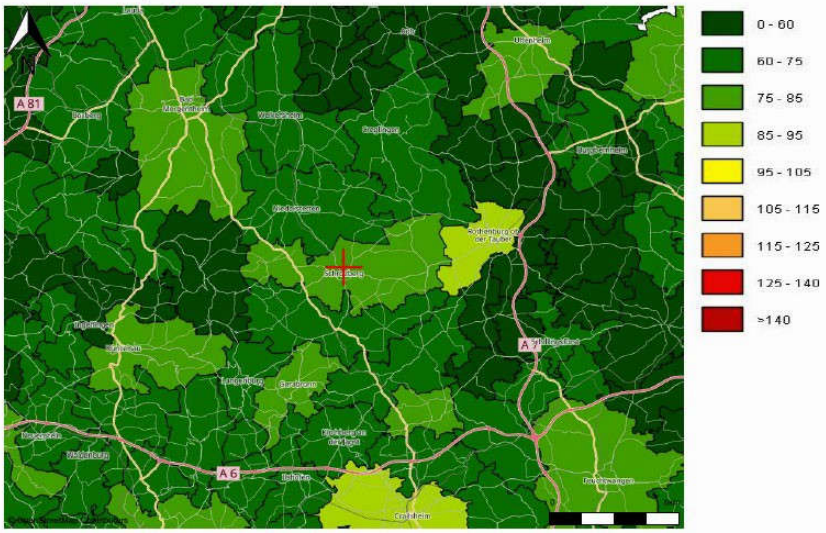
74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

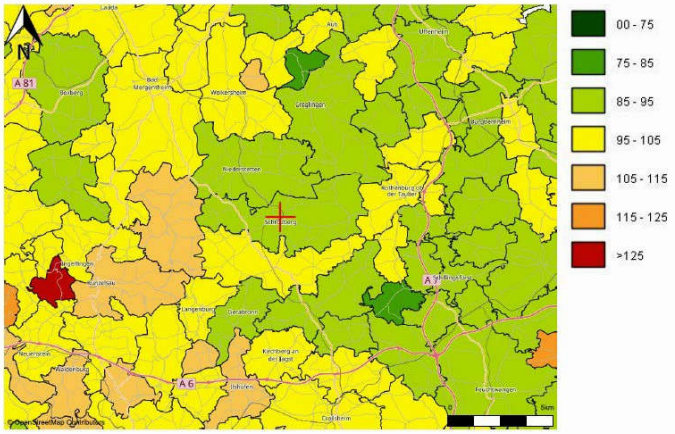
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Schrozberg, Stadt
Gemeindekennziffer	08127075
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Bevölkerungszahl	5.719
Haushalte	2.597
Fläche (km²)	106,34

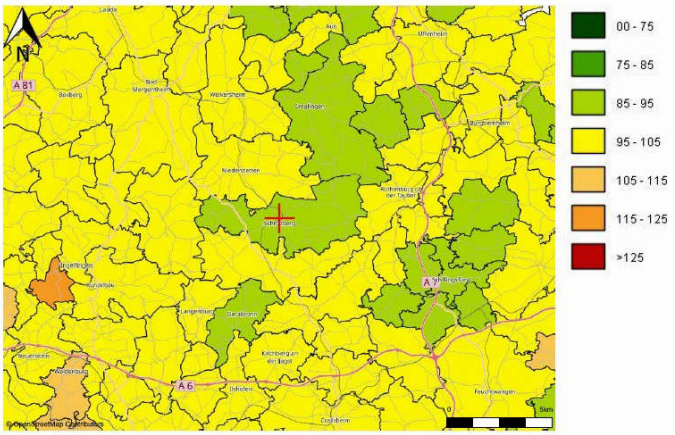
Risiko für Zahlungsausfälle[1]



Index Private Kaufkraft



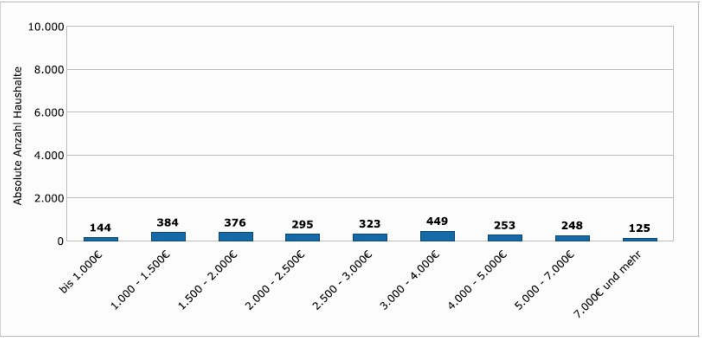
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



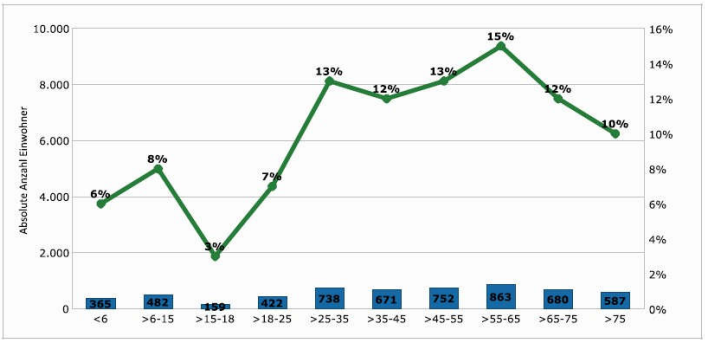
Lage- und Standortdaten²	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	67	83
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	96	92
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	156	25
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	27.387	26.095
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	95	94
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	37	6
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.575	6.491
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	69	71
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	84	86
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	25	4
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.531	4.579
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	80	81

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt	2025	
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	**%**
Erwerbstätige insgesamt	3.083	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	204	6,62
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.879	93,38

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

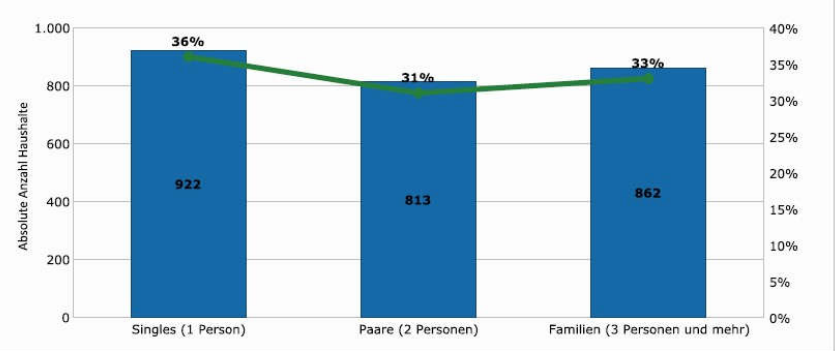


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

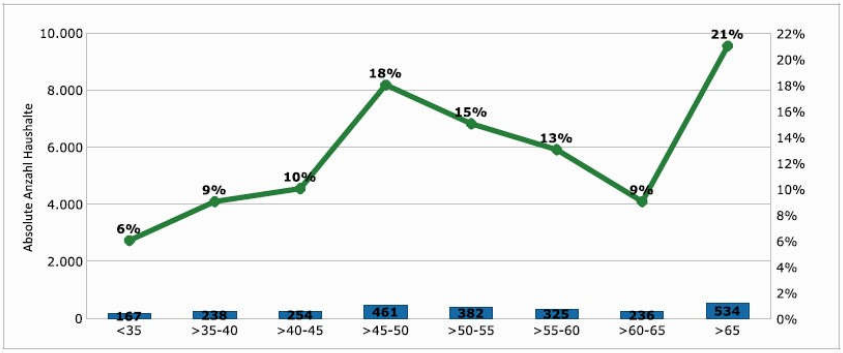


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



¹Risiko für Zahlungsausfälle

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

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

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

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Report Mikromarkt

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE[1])

Mikromarktname	Schrozberg, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht– Bereich (PLZ8)
PLZ8–ID	74575010
Fläche (km²)	9,23
Bevölkerungszahl	986
Haushalte	444
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)	107

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Schrozberg, Stadt
Gemeindekennziffer	08127075
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	5.719
Haushalte	2.597
Fläche (km²)	106,34
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km²)	54

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu[2]	Traditionelle
Vorherrschende Lebensphase[2]	Familien mit Kind
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Alte Häuser auf dem Land: Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

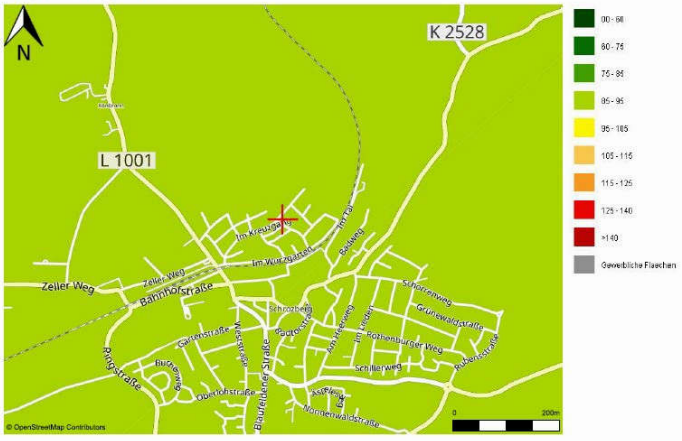
Traditionelles Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht): Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/ Nachkriegsgeneration: verhaftet in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur; Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten.

Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

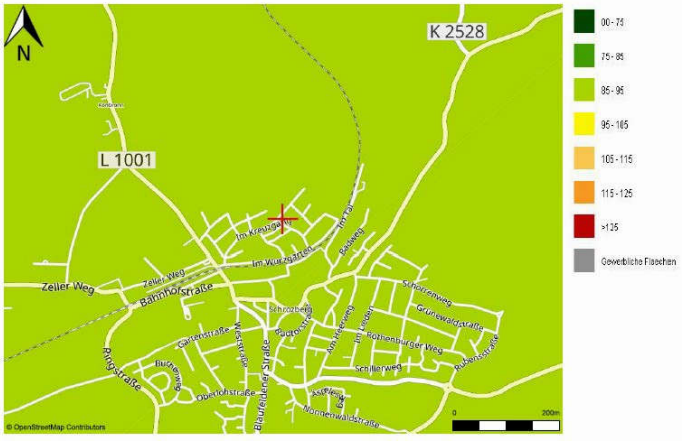
Jüngere Dorfbewohner - Größere jüngere Haushalte in älteren Einzelhäusern; stark überdurchschnittlicher Anteil von landwirtschaftlichen Berufen; geringe Kaufkraft.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

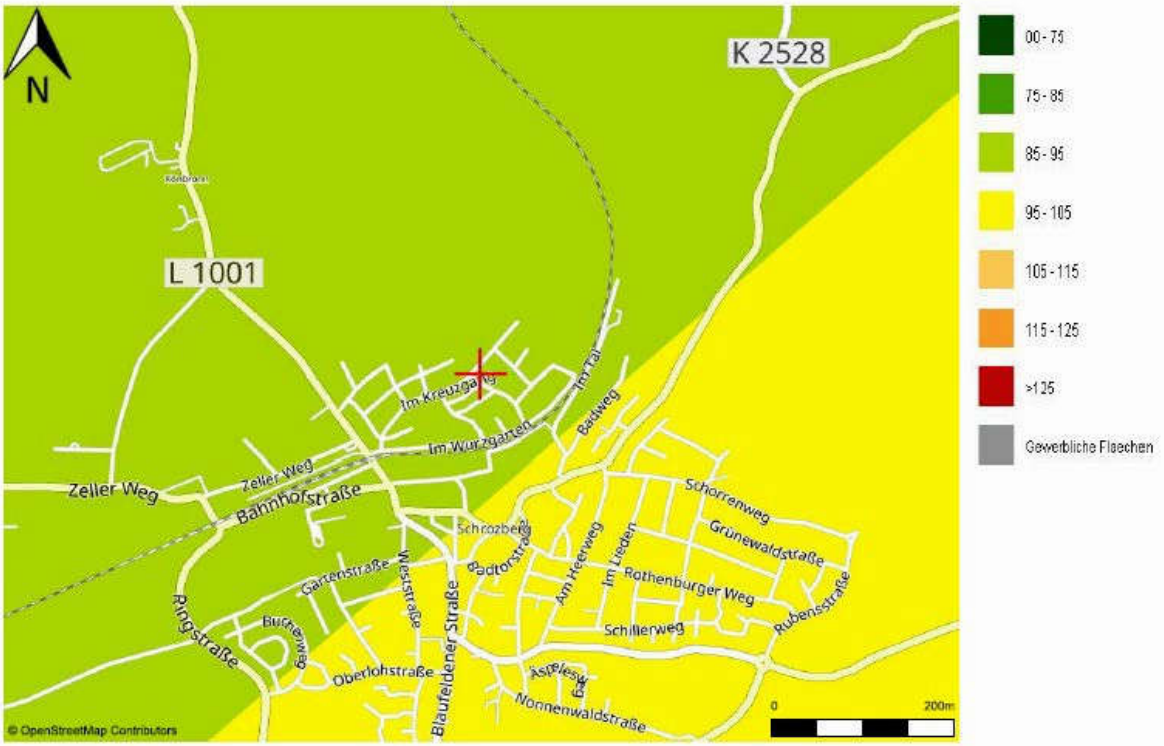
Risiko für Zahlungsausfälle[3]



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten[4]	Mikromarkt	Makromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	83	67
PRIVATE KAUFKRAFT[3]		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	92	96
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	25	157
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.095	27.387
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	94	95
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	6	38
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.491	6.575
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	71	69
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	86	84

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	4	26
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.579	4.531
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	81	80

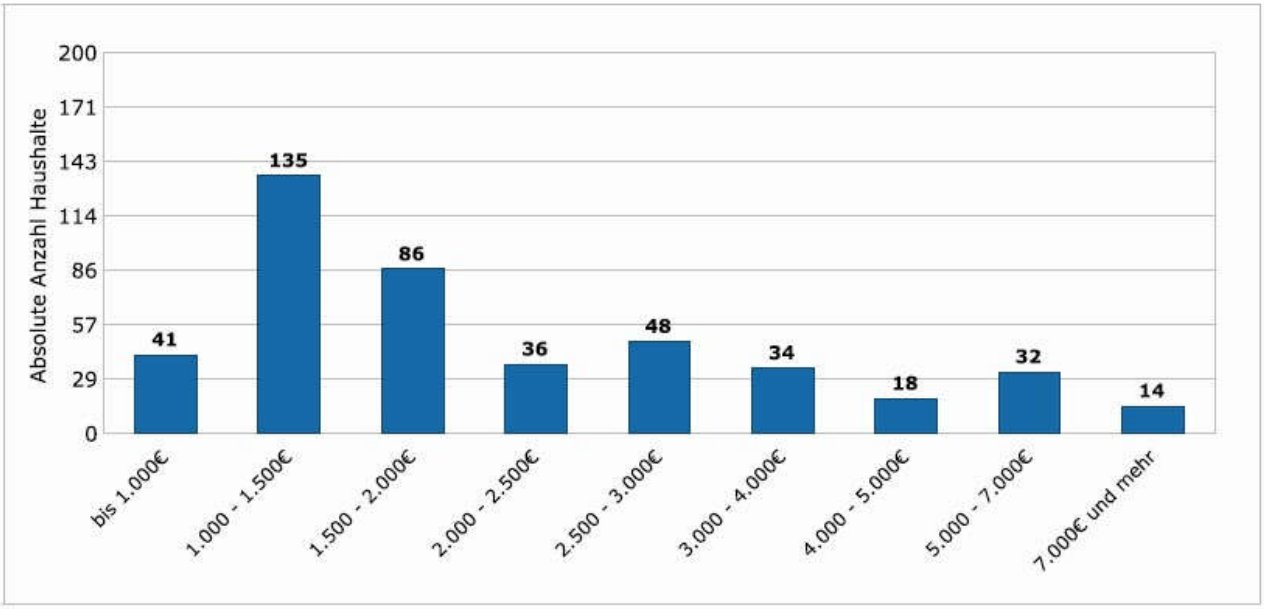
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt **2025**

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

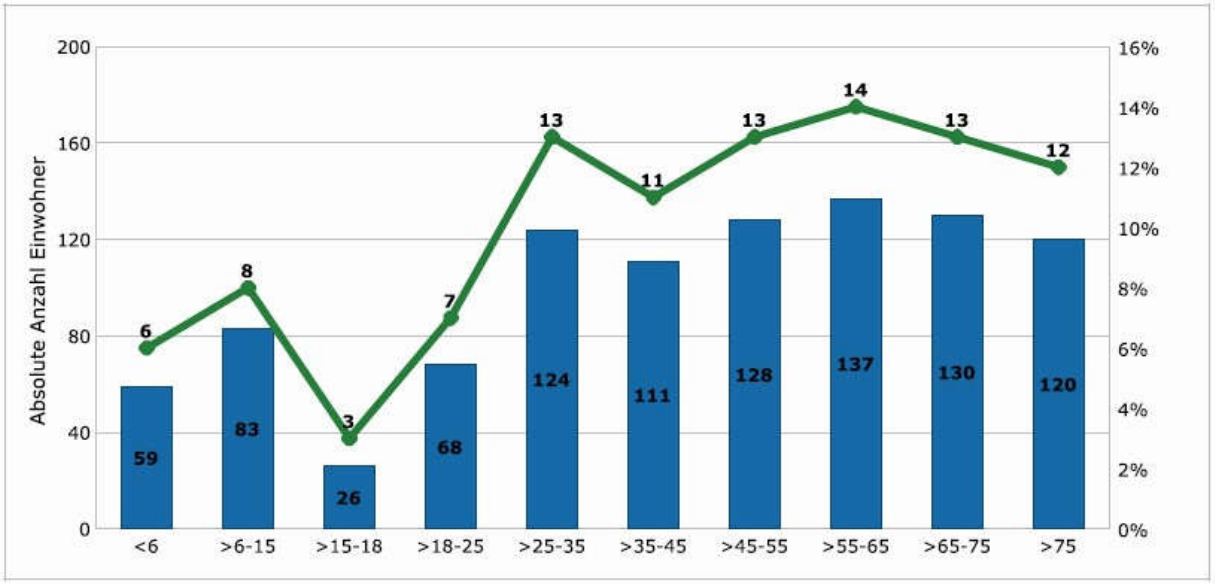
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	503	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	30	6
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	473	94

Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	5,55
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	91
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	94
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	durchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

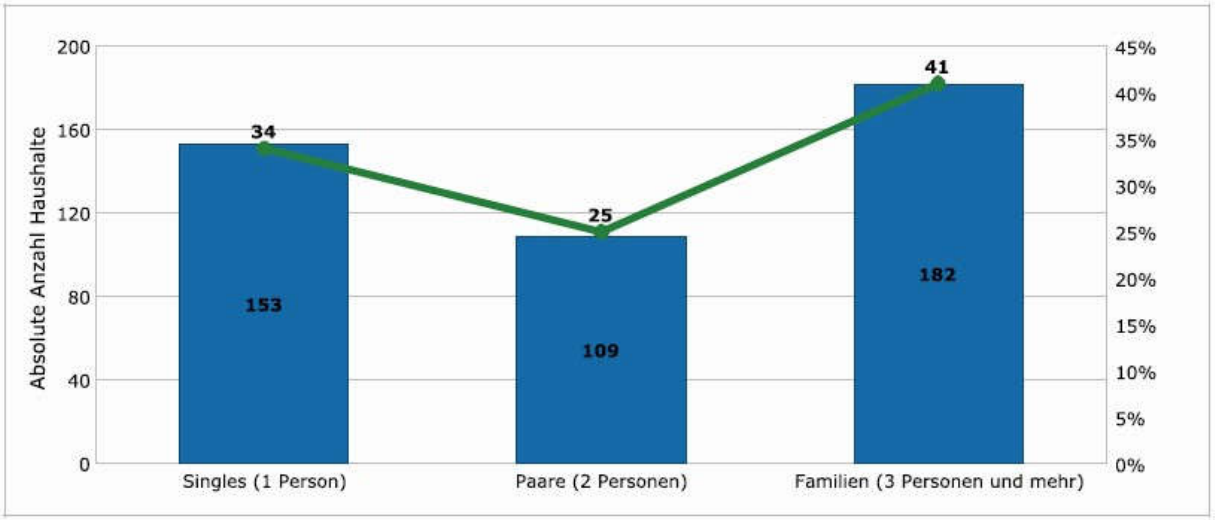


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

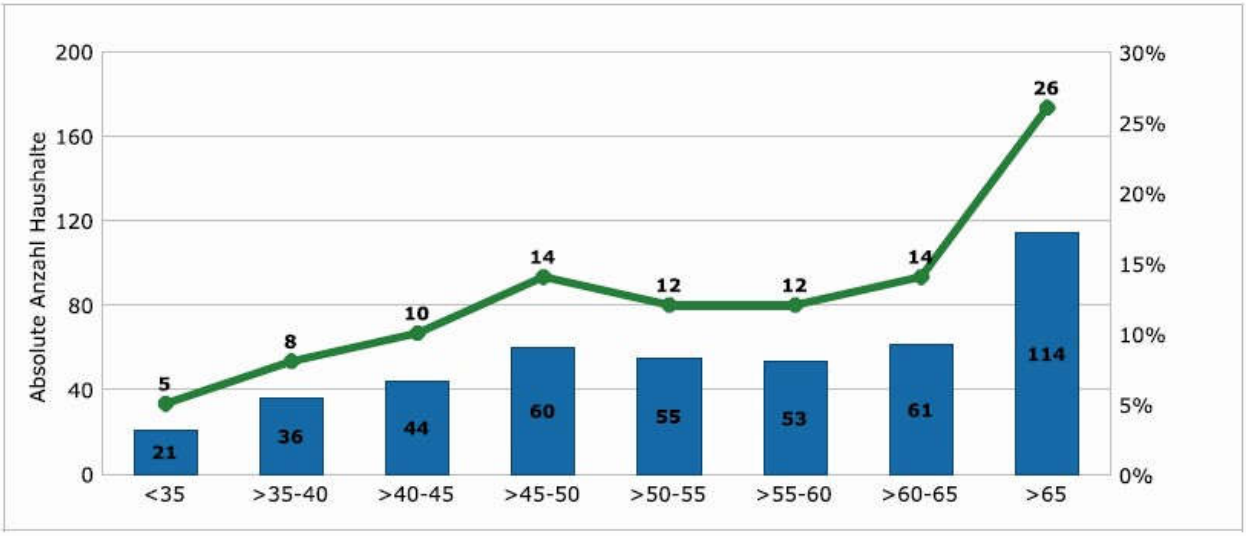


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



[1]Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumgliederung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindescharfe PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.

[2]Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

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

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

[3]Risiko für Zahlungsausfälle

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

[4]Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

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

Datenquellen: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Das Ertragswert-, das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) **Anlage 05**

6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des 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)

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)

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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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)

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)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

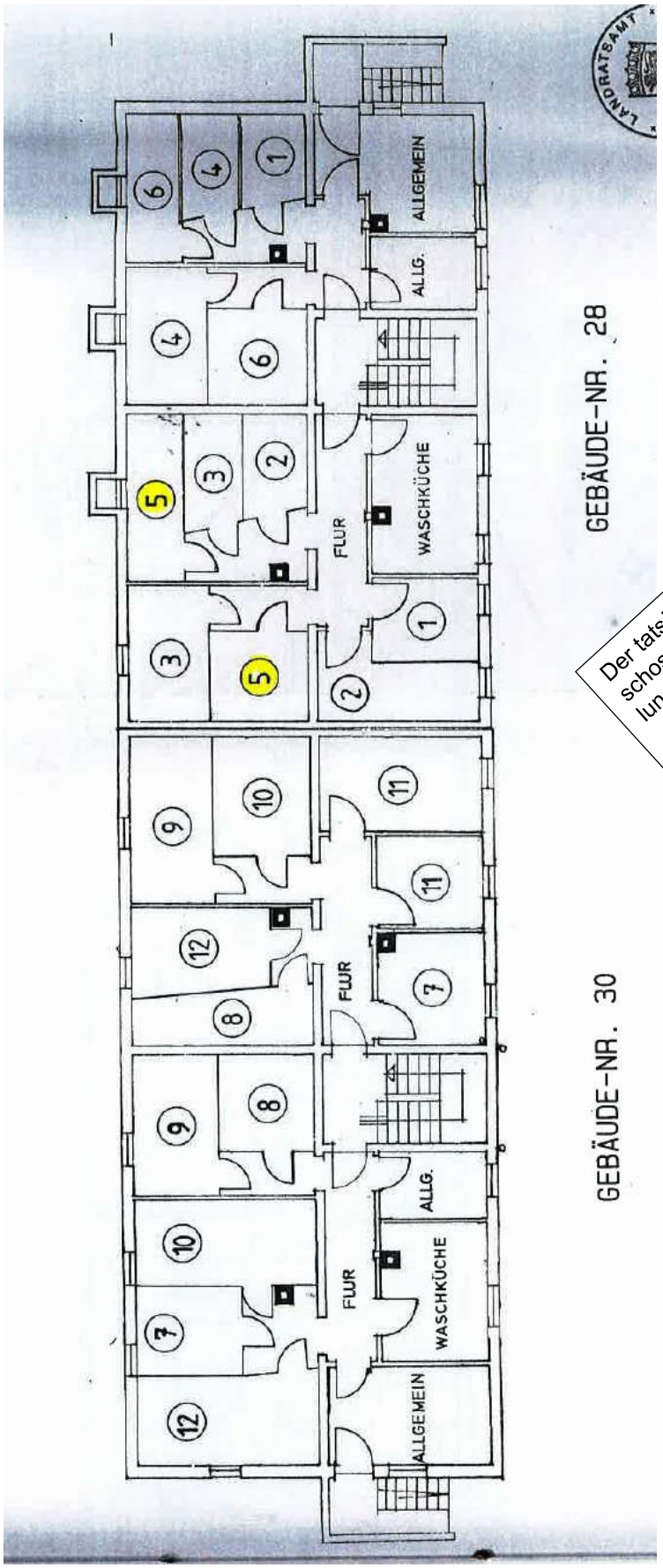
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

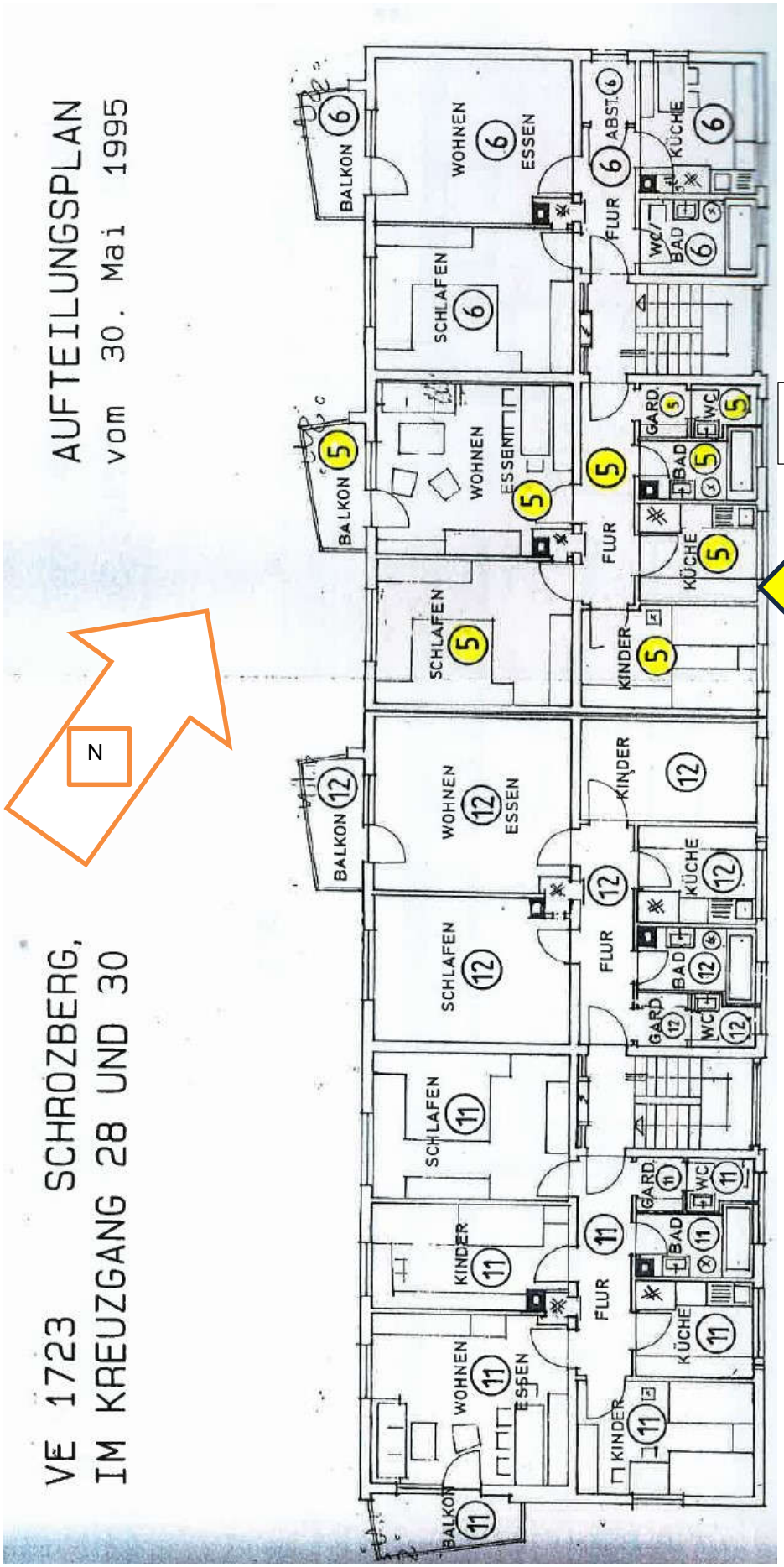
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

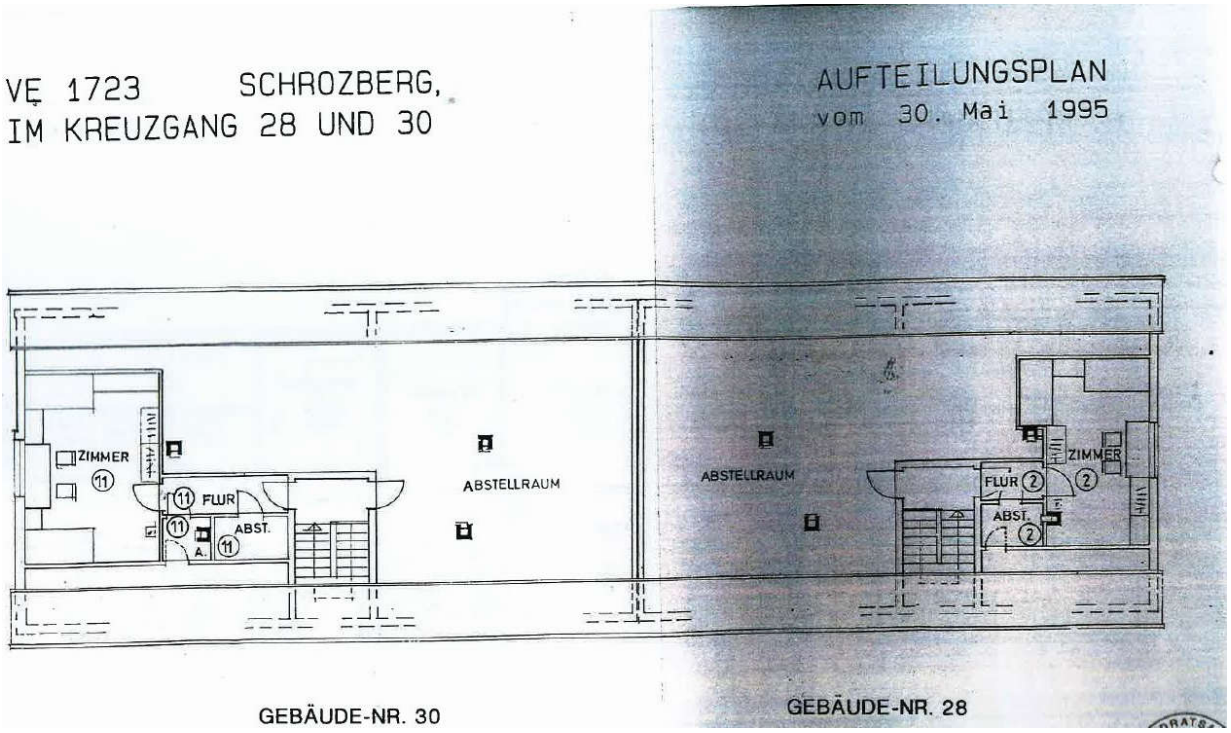
Grundrisse, Ansichten, Schnitt **Anlage 06**



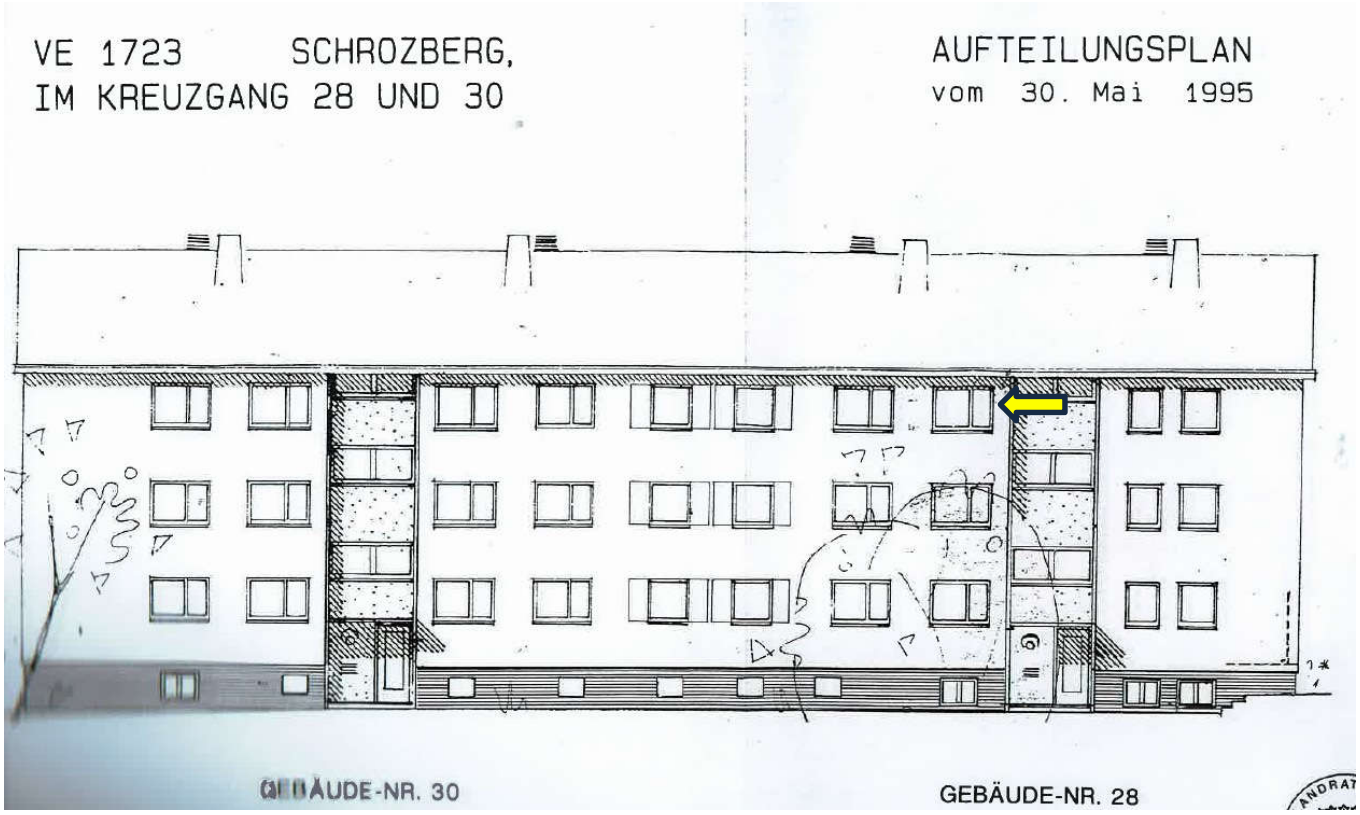
Der tatsächliche Grundriss des Kellergeschosses weicht hinsichtlich der Einteilung der Kellerabteile, ab.

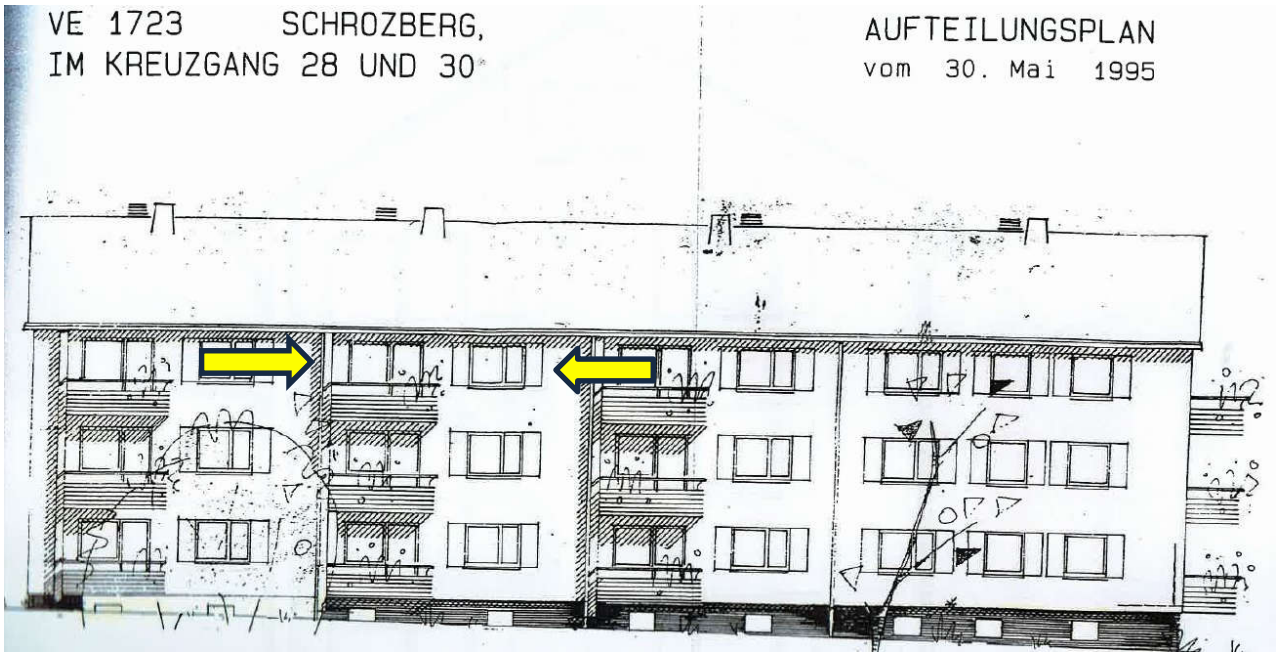


2. Obergeschoss

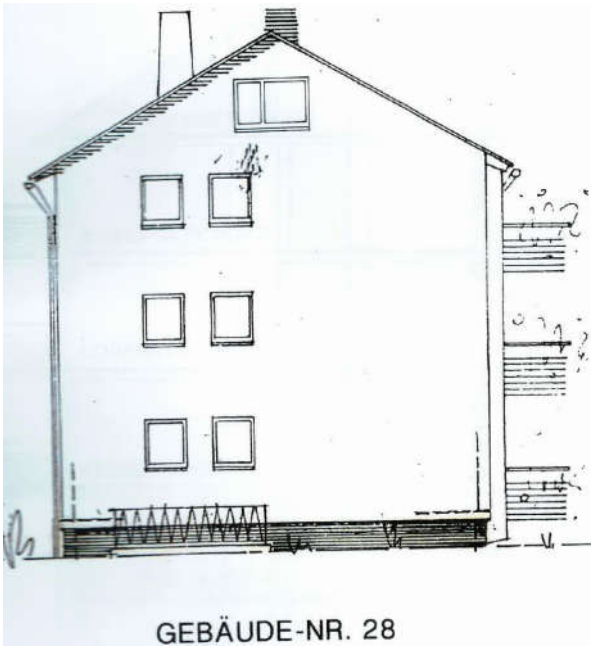


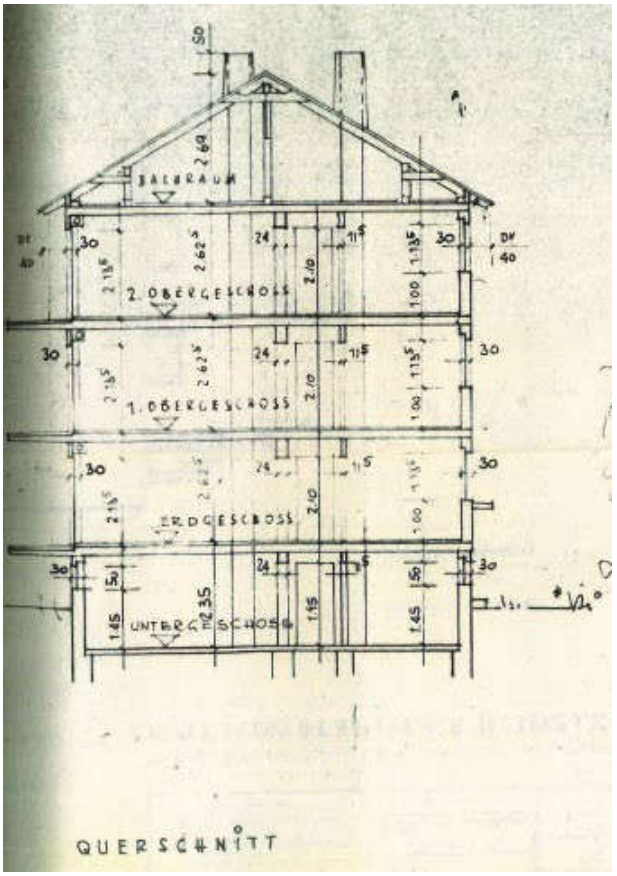
Dachgeschoss **Gebäude 28, nicht ausgebaut**





Südwestansicht



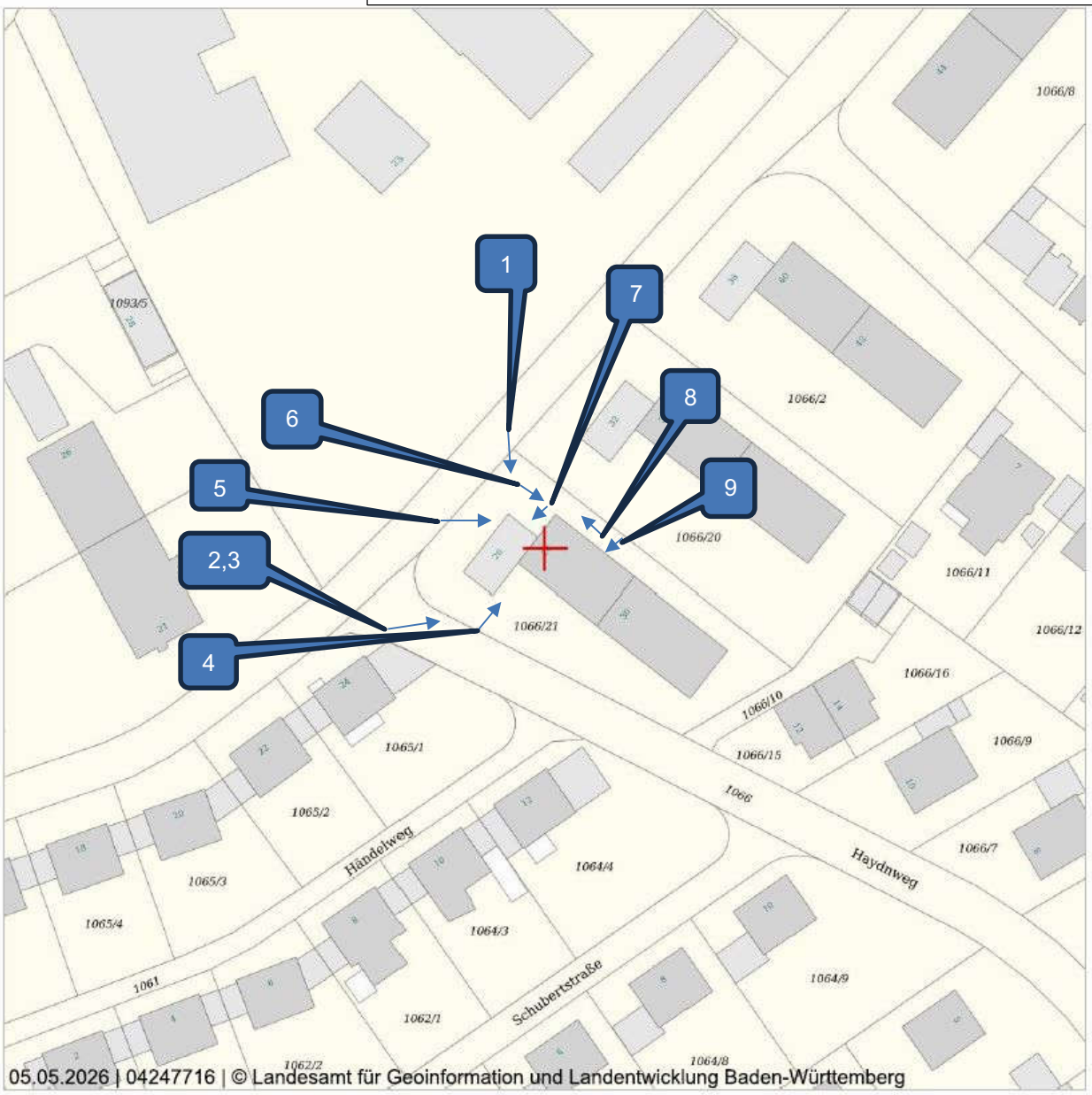


Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74575 Schrozberg, Im Kreuzgang 28

Geoport

Fotoübersichtsplan mit Standort und Aufnahmerichtung Anlage 07



05.05.2026 | 04247716 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

0 100 m

Auszug von Teilinhalten 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: Mai 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04247716 vom 05.05.2026 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® 2026

Seite 1

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Nordansicht



Bild 2: Südwestansicht

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Südwestansicht, Bewertungsobjekt: 2. Obergeschoss, Balkon mit Markise (Pfeil)



Bild 4: Südwestansicht Stellplatz ST 7 (Bewertungsobjekt)

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Mülleimerplatz, straßenseitig



Bild 6: Zuwegung mit Betonplatten mit Setzungen, Nordwestansicht

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Nordostansicht Kelleraußentreppe, Im Kreuzgang 28



Bild 8: Zuwegung mit Setzungen und defekter Treppe

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Klingel- und Briefkastenelement



Bild 10: Haustür Im Kreuzgang 28

Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: 2. Obergeschoss Wohnungstür zu Wohnung Nr. 05, links



Bild 12: 2. Obergeschoss, Durchlauferhitzer (ohne Speicher) im Bad

Anlage 8: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: 2. Obergeschoss Raumheizung (GAS), Lüftungsgitter muss erneuert werden u.w., gemäß Mängelliste



Bild 14: 2. Obergeschoss, Balkonsanierung ggf. erforderlich, ohne Fliesenbelag

Anlage 8: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: 2. Obergeschoss Fenster, Verkleidung löst sich



Bild 16: 2. Obergeschoss Schimmelpilzbefall im Bad, Pfeil

Anlage 8: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Untergeschoss Waschküche, Ausblühungen erkennbar





Bild 18,19: Untergeschoss, genutzter Kellerraum, 18, nur beispielhafte Fotos, nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, da die der Wohnung zugeordneten Kellerräume nicht besichtigt werden konnten.

Wertermittlungsergebnisse **Anlage 09**

Für das Wohnungseigentum in einem **Mehrfamilienhaus** in **Schrozberg, Im Kreuzgang 28**
Flur Flurstücksnummer **1066/2 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **05.05.2026**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	78,98	4.520,00	9.490,00
		Summe:		4.520,00	9.490,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		99,00	65,00	1956	65	12

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	6.300,00	1.638,00 € (26,00 %)	1,56	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	145,99 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-43,08 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**907,69 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**9,37**
Verkehrswert/Reinertrag:	**12,66**

Ergebnisse

Ertragswert:	56.000,00 €
Vergleichswert:	65.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**59.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	05.05.2026

Bemerkungen

Haftungsausschluss **Anlage 10**

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.