



Brigitte Mann

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

An das
Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

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

Datum: 12.08.2025
GA.: 20251444
Az.: 3 2 K 7/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim-Roßfeld, Blatt 1268 eingetragenen **5.339/100.000 Mitei-
gentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim,
Maulacher Straße 25, 27, 29, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-
geschoss links, dem Abstellraum im Erdgeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 18
bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien -im Aufteilungs-
plan mit der Nr. 13 bezeichnet-**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 05.08.2025 ermittelt mit rund
247.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 37 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (OG), links	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.4.2.2	Wohnung Nr. 18.....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17



4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.5.1	Ertragswertberechnung	19
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.6	Vergleichswertermittlung.....	24
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	24
4.7	Sachwertermittlung	25
4.7.1	Sachwertberechnung -nur zu Plausibilisierungszwecken-	25
4.7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.8	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05.....	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
6.1.5	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	49
6.1.6	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
Haftungsausschluss	71



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bestehend aus drei zusammengebauten Gebäuden mit insgesamt 21 Wohneinheiten, Maulacher Straße 25, 27 und 29 . Der Miteigentumsanteil (ME) des Bewertungsobjektes beträgt 5.339/100.000 ME am Grundstück Flurstück 460. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Gebäude Maulacher Straße 29 , im 1. Obergeschoss links und ist im Aufteilungsplan mit der Ziffer Nr. 18 bezeichnet. Zur Wohnung gehört ein <ul style="list-style-type: none">• Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 18 und ein• Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien – im Aufteilungsplan mit der Ziffer 13 bezeichnet.
Objektadresse:	Maulacher Straße 25, 27 und 29 74564 Crailsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crailsheim-Roßfeld, Blatt 1268, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crailsheim-Roßfeld, Flurstück 460, Fläche ca. 3.140 m ²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 07.05.2025 (Datum des Auftragschreibens) Az. des Amtsgerichts: 3 2 K 7/25
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	05.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Die gemeinschaftlichen Räume wurden nicht besichtigt, wie zum Beispiel der Heizungsraum.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)• Baulastenverzeichnis• Grundbucheinsicht, Abteilung II• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)



- eigene Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses
- Teilungserklärung
- Aufteilungsplan
- Protokolle Eigentümersversammlung
- Hausgeldabrechnungen
- Wirtschaftsplan
- Angaben zum Hausgeld, Instandhaltungsstau von der zuständigen Hausverwaltung
- Energieausweis

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

Die Bewertung erfolgt aufgrund der Ausstattung und des Zustands des Wohnungs- und Teileigentums mit **5.339/100.000** Miteigentumsanteilen zum Wertermittlungsstichtag/Tag des Ortstermins als Gesamtwert. Der rein rechnerische Anteil des zu bewertenden Miteigentumsanteils in Höhe von **1/2-Bruchteil** wird davon **auftragungsgemäß** separat ausgewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein hälftiger Bruchteil eines Wohnungseigentums für sich selbst nicht marktgängig ist und es demnach definitionsgemäß keinen Verkehrswert (Marktwert) gibt, denn ein möglicher Marktteilnehmer würde nicht den hälftigen Bruchteil eines Wohnungseigentums kaufen. Der Begriff "Verkehrswert" muss deshalb differenziert betrachtet werden.

Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird auftragungsgemäß grundsätzlich der sogenannte "unbelastete Verkehrswert" ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts bleiben demnach in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, hier:

- Grunddienstbarkeit für FSt. 460/1 Markung und Flur Roßfeld 15 a 45 m² betreffend Geh- und Fahrrecht; die Grunddienstbarkeit ist in den Wohnungsgrundbuchblättern des berechtigten Grundstücks Grundbuch von Crailsheim für Roßfeld Blatt 1195-1212 je unter BV.2 vermerkt.

Im Baulastenblatt ist eine öffentlich-rechtliche Baulast eingetragen, die Duldung dieser Zufahrt dauerhaft zu akzeptieren. Die diesbezüglichen Erläuterungen finden Sie unter Punkt 2.5.1.

Die Eigentümerin bat, deren Privatsphäre zu respektieren und keine Innenfotos in diesem Gutachten zu veröffentlichen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 36.239 Einwohner); Stadtteil Roßfeld (ca. 1.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 / BAB A 7 (ca. 12 km/15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe Ortsrand von Roßfeld; die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 800 m entfernt; Schulen und Ärzte sind ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich in fußläu- figer Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 2,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Wohnanlage
Beeinträchtigungen:	sehr stark (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leichthängig; von der Straße abfallend; Balkon mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 100 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m;
-------------------	---------------------------------------------------------------------



Grundstücksgröße: ca. 3.140,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Maulacher Straße: Wohnstraße; Haller Straße: klassifizierte Straße (Bundesstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses zum Osten; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- kataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 11.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim-Roßfeld, Blatt 1268, folgende wert- beeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeit für FIST. 460/1 Markung und Flur Roßfeld 15 a 45 m² betreffend Geh- und Fahrrecht; die Grunddienst- barkeit ist in den Wohnungsgrundbuchblättern des berechtig- ten Grundstücks Grundbuch von Crailsheim für Roßfeld Blatt 1195-1212 je unter BV.2 vermerkt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben auftragsge- mäß unberücksichtigt, vgl. Erläuterungen bei Punkt 1.4.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück- sichtigt werden.
Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine Mietverträge vorhanden

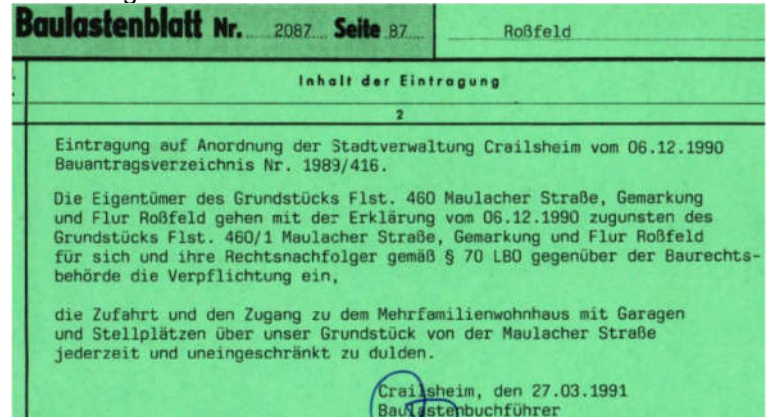
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende wertbeeinflussende Eintragung:

- Duldung der Zufahrt zum Grundstück Flurstück 460/1



Diese Baulast wirkt sich nicht besonders wertmindernd aus, da diese anteilig auf das Bewertungsobjekt mit 5339/100.000 ME, mit rund 224,35 €, keine signifikante Wertminderung darstellt:

Berücksichtigung der Baulast, Berechnung des Barwerts einer aufgeschobenen ewigen Rente (Baulast, Duldung einer Zufahrt)

Eingaben:

- | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| • jährliche Rentenrate | $R = 375,00 \text{ EUR}$ |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | $t = 1$ |
| • jährliche Rentenrate | $R/t = 375,00 \text{ EUR}$ |
| • Zahlungsweise | $= \text{vorschüssig}$ |
| • Kapitalisierungszinssatz | $k = 6,00 \% / \text{Jahr}$ |
| • Dynamik(zins)satz während der Aufschubzeit (n) | $s_1 = 3,00 \% / \text{Jahr}$ |
| • Dynamik(zins)satz während der Laufzeit (l) | $s_2 = 3,00 \% / \text{Jahr}$ |
| • Aufschubzeit | $n = 40,00 \text{ Jahre}$ |

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{\infty} = R \times a_{\infty}^{(t)} \times \frac{r^n}{q^n}$$

- | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| • Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) | $a_{\infty}^{(t)} = 35,333333$ |
| • Aufzinsungsfaktor mit $r = 1 + s_1$ | $r^n = 3,262038$ |
| • Abzinsungsfaktor mit $q = 1 + k$ | $1/q^n = 0,097222$ |
| Barwert der aufgeschobenen ewigen Rente | $B_{\infty} = 4.202,14 \text{ EUR}$ |

Anmerkungen zur Berechnung

Laut Baulastenblatt besteht eine öffentlich-rechtliche Baulast, die Zufahrt für das Nachbargrundstück Flurstück 460/1 dauerhaft zu dulden. Hierfür wird unterstellt, dass durchschnittlich alle 40 Jahre rund 15.000 € für die Instandsetzung dieser Zufahrt zu leisten ist. Die Wertminderung beträgt für das Bewertungsobjekt: $4.202,14 \text{ €} \times 5339/100.000 \text{ ME} = \underline{\underline{\text{Barwert Anteil } 224,35 \text{ €}}}$



2.5.2 Bauplanungsrecht

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

- MI = Mischgebiet;
- II = 2 Vollgeschosse;
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus drei aneinandergebauten Gebäuden bebaut; Maulacher Straße 25, 27 und 29, Wohnanlage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnung – im Aufteilungsplan mit der Nummer 18 bezeichnet- befindet sich im Gebäude Maulacher Straße 29 und ist eigengenutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 12 Stellplätze und 9 Garagenplätze.

Das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien – in der Teilungserklärung mit der Nummer 13 bezeichnet- ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden 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, bestehend aus drei aneinandergebauten Gebäuden, Wohnanlage, mit insgesamt 21 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1992, gem. Unterlagen
Modernisierung:	ca. 2023 Austausch der Fenster, laut Angabe der zuständigen Hausverwaltung über Darlehen finanziert, Laufzeit bis ca. 2032
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 124 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 192 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergiebedarf: 165,4 kWh / (m ² * a); Primärenergieverbrauch: 181,9 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: F; gültig bis 05.07.2034 vermutlich wurde der Austausch der Fenster (Austausch ca. 2023) noch nicht berücksichtigt; eine Überprüfung des Energieausweises/eine Neuerstellung ist dahingehend erforderlich Es werden keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, erhebliche Abplatzungen/Ausblühungen, Fassadenrenovierung inklusive



Gerüststellung ist erforderlich

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Abstellräume, davon **Abstellraum Nr. 18 (Bewertungsobjekt);**

Wohnungen

1.Obergeschoss:

Wohnungen,

davon **Bewertungsobjekt Nr. 18 bestehend aus Diele/Flur, Zimmer 1, Küche, Bad, Zimmer 2, Zimmer 3, Wohnzimmer; Balkon (Südost)**

Dachgeschoss:

Wohnungen

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	massiv
Umfassungswände:	massiv, Ausblühungen erkennbar, mangelhafte Abdichtung (Noppenbahn in nicht fachhandwerklicher Ausführung angebracht), fehlender Spritzschutz
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag (Marmor); erhebliche Schäden am Naturstein, vermutlich durch Salzausblühungen beschädigt; Treppenstufen nicht mehr sicher zu begehen, vgl. Foto 15a; einfaches Geländer;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, freie Lüftung; Hauseingangsbereich inkl. Treppenhaus stark vernachlässigt, vgl. Foto 15b
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Zustand ca. 1992, laut Aussage der Hausverwaltung, Dachhaut erneuerungsbedürftig

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Zustand Baujahr ca. 1992, laut Hausverwaltung, jährlich 3-7 Wasserschäden
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Zustand Baujahr

	ca. 1992 laut Aussage der Hausverwaltung, jährlich 3-7 Wasserschäden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung von ca. 1992; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Tür- öffner, Klingelanlage, Zählerschrank
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1992, aus wirtschaftlichen Grün- den austauschbedürftig
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, dezentrale Wassererwärmung in der Kü- che (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, weitere Besonderheiten:	fehlender Spritzschutz an der Fassade mangelhafte Abdichtung der Fassade gegen Außenanlagen Hofbefestigung mit Setzungen, Verschiebung der Pflastersteine, daher erneuerungsbedürftig, vgl. Foto Treppenhaus mit Geschosstreppe erneuerungsbedürftig (Mar- morstufen sind stark beschädigt, Sicherheit ist beeinträchtigt) Fenster im Treppenhaus erfolgte die Abdichtung in nicht fach- handwerklicher Ausführung, vgl. Fotos <u>laut Aussage der Hausverwaltung:</u> Dachhaut erneuerungsbedürftig Heizungsanlage austauschbedürftig Balkone renovierungsbedürftig Leitungen austauschbedürftig (3-7 Wasserschäden, jährlich) Außenanlagen erneuerungsbedürftig Es bestehen Zahlungsrückstände mehrerer Eigentümer, laut Aussage der Hausverwaltung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend schlecht. Es wurden ledig- lich die Fenster ausgetauscht; die Innenausstattung der Woh- nung wurde überwiegend in nicht fachhandwerklicher Ausfüh- rung vorgenommen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung (Zufahrt), Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen, erneuerungsbedürftig (tlw.), Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Hecken), KFZ-Stellplatzflächen.

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

befestigte Stellplatzfläche Nr. 13

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (OG), links**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG links und dem Abstellraum im Erdgeschoss (Nr. 18) -im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet-

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt nach eigenem Aufmaß rd. 124 m²

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung					Wohnung Nr. 18	
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
1. Obergeschoss						
Diele/Flur		6,402	2,185	13,988	1,00	13,99
		3,407	1,193	4,065	1,00	4,06
Zimmer 1	1. Zimmer links	4,839	2,639	12,770	1,00	12,77
Küche		3,721	2,588	9,630	1,00	9,63
Bad		3,611	2,320	8,378	1,00	8,38
Zimmer 2	hofseitig	3,632	3,736	13,569	1,00	13,57
Zimmer 3	Schlafzimmer	4,905	3,851	18,889	1,00	18,89
	hofseitig	0,783	1,248	0,977	1,00	0,98
		0,377	1,942	0,732	1,00	0,73
Flur 2		5,034	1,215	6,116	1,00	6,12
Wohnzimmer	Zimmer 4	7,464	3,896	29,080	1,00	29,08
	straßenseitig	4,764	1,752	8,347	0,50	4,17
Balkon	straßenseitig, SO	2,367	2,134	5,051	0,25	1,26
Summe 1. Obergeschoss, links						123,63
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	124,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Abstellraum	2,005	2,163	4,337	1,00	4,34
Erläuterungen: Balkon straßenseitig, Südost 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 bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung Nr. 18 zusammengefasst.



3.4.2.2 Wohnung Nr. 18

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen; Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. mit Holzvertäfelungen, tlw. Ausblühungen erkennbar
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Drei-Scheiben-Verglasung, Baujahr ca. 2023; tlw. Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, Schäden vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandmontage), 1 Handwasch- becken, 1 Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster; raumhoch gefliest
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten, da über 10 Jahre alt
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelpilzbefall, Schlafzimmer Abdichtungsmaterial, Duschbereich, sogenannte Wartungsfuge, erneuerungsbedürftig Fugenbereich Dusche, Schimmelpilzbefall Innenausstattung vermutlich nicht in fachhandwerklicher Ausfüh- rung (z.B. Bodenbelagsarbeiten)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, zum Südosten; laut Hausverwaltung Balkonsanierung erforderlich
Baumängel/Bauschäden:	Schimmelpilzbefall, Schlafzimmer Abdichtungsmaterial, Duschbereich, sogenannte Wartungsfuge, erneuerungsbedürftig Fugenbereich Dusche, Schimmelpilzbefall



	Innenausstattung vermutlich nicht in fachhandwerklicher Ausführung (z.B. Bodenbelagsarbeiten)
wirtschaftliche Wertminderungen:	übergroßer Fluranteil
sonstige Besonderheiten:	nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen; es besteht ein Risiko der Bildung von Sonderumlagen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein Unterhaltungsstau.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet
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): keine
Hausgeld:	770,00 € im Monat, gemäß Wirtschaftsplan, von Herrn Schulz, Hausverwaltung mo Schulz
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage), da Herr Schulz, Hausverwaltung erklärte, dass die Belastungsgrenze -hinsichtlich des Darlehens über den Fenster-austausch- erreicht sei. Es liegen keine genauen Angaben zur Höhe der Erhaltungsrücklagen vor. Die geschätzten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen renovierungsbedürftigen Eindruck



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **5.339/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Maulacher Straße 25, 27, **29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, dem Abstellraum im Erdgeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 18 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien -im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet-**zum Wertermittlungstichtag 05.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim-Roßfeld	1268	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Crailsheim-Roßfeld	460	3.140 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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 Bezugsgröße (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 Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.140 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²	www.boris-bw.de

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	05.08.2025	× 1,048	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,900	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	113,18 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.140 m ²	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	113,18 €/m²		



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 113,18 €/m ²	
Fläche	× 3.140 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 355.385,20 € <u>rd. 355.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 insgesamt 355.000,00 €.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 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		05.08.2025	
BRW-Stichtag	-	31.12.2023	
Zeitdifferenz	=	1,60	Jahre
Bodenwertdynamik b	×	3	%/Jahr
insgesamt		4,84	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,05

E2 Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt mit dem Balkon zum Südosten, zur Straße. Demnach hat dieses Grundstück -nach meinem Ermessen- nicht den gleichen Erholungs- und Freizeitwert wie ein von der Straße abgewandtes Grundstück. Deshalb wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5.339/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	355.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5.339/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	18.953,45 €	
Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	1.000,00 €	Stellplatz Nr. 13
anteiliger Bodenwert	= 19.953,45 € <u>rd. 19.950,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 19.950,00 €.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte (SNR) am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Stellplatz, rund	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) SNR	18	Wohnung 1. OG links	124,00	1,00	7,34	910,00	10.920,00
	13	Stellplatz Nr. 13 Hof			30,00	30,00	360,00
Summe			124,00	1,00		940,00	11.280,00

Die **Wohnung wird eigengenutzt**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.594,40 €
jährlicher Reinertrag	= 8.685,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,79 % von 19.950,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 158,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.527,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,79 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,453
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 259.678,82 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.950,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 279.628,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 279.628,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 32.652,59 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 246.976,23 €
	rd. 247.000,00 €



4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
18	Wohnung 1. OG links	7,34	1,00	1,00	1,00	7,34
13	Stellplatz Nr. 13 Hof	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. 124 m² x 14,00 € = 1.736,00 € + 106,00 € = 1.842,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 11.280,00 € = 225,60 €

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 2.543,60 € = 22,55 %, **rund 23 %**

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 414.105 Kaufpreisen davon 112.008 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 40 Kaufpreisen zum Stichtag 01.04.2025.

Die Sachverständige hält den 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zeitnah abgeleitet wurde, ist eine zusätzlich Marktanpassung, aus meiner Sicht, nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Unterlagen ca. 1992 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	ca. 2023
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	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		2,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1992 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 33 Jahre =) 35 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine



(modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-190.000,00 € x 0,80* Dämpfungsfaktor wurde berücksichtigt) ⁸	-8.115,28 €
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung Hofbefestigung -40.000,00 € • Fassadenanstrich inkl. Gerüststellung und Balkon-sanierung -120.000,00 € • Erneuerung Treppenhausbereiche inklusive Aus-tausches der Stufen, fachgerechte Abdichtung der Fen-ster -30.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-21.337,31 €
<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen Fensteraustausch, Laufzeit bis 2032, Barwert, rund -269.650,00 € • Risiko der Bildung von Sonderumlagen, wegen Zahlungsrückständen und Instandhaltungs-/setzungs-maßnahm -130.000,00 € 	
Summe	-29.452,59 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-4.000,00 € x 0,80*)	-3.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Ausbesserung der Abdichtungsfugen, Badezimmer; Duschbereich Erneuerung der Fugen, rund -1.500,00 € • Schimmelpilzbefall, Schlafzimmer, inkl. Malerarbeiten, rund -2.500,00 € 	
Summe	-3.200,00 €

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente (hier: Barwert der Darlehenskosten)

Eingaben:

- jährliche Rentenrate R = 41.463,24 EUR
- Laufzeit der Rente n = 7,00 Jahre
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- monatliche Rentenrate, laut HV T. Schulz R/t = 3.455,27 EUR
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz k = 3,50 % / Jahr
- Dynamik(zins)satz s = 1,50 % / Jahr

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



Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)

$$a_n^{(t)} = 6,503347$$

Barwert der Zeitrente

$$B_n = 269.649,83 \text{ EUR}$$

Anmerkungen zur Berechnung

monatliche Darlehensrate, Fensteraustausch, Laufzeit bis 2032, lt. Hausverwaltung

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) hinsichtlich des Darlehens beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 269.649,83 €.



4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise vom zuständigen Gutachterausschuss für Wohnungseigentum ermittelt.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass diese Wohnungen weder von mir noch vom zuständigen Gutachterausschuss besichtigt wurden; es wurden in den Vergleichsobjekten keine Wohnflächenberechnung durchgeführt.

Vergleichskaufpreise vom zuständigen Gutachterausschuss (Wohnungseigentum Crailsheim)												
Datum Kaufvertrag	Lage CR	Baujahr ca.	Wohnfl. ca.m ²	Kaufpreis (KP) bereinigt (ber.)	VergleichsKP pro m ² (ber.)	G	gewichteter VergleichsKP	Anpassungen			angepasster VergleichsKP	
								Wfl.	Ausst.	Zeit		
18.06.2023	anonymisiert	1992	74,00	150.000,00 €	2.027,03 €	1,0	2.027,03 €	0,944	1,00	1,004	1.921,10 €	
15.10.2024	anonymisiert	1992	42,00	80.000,00 €	1.904,76 €	0,8	1.523,81 €	0,875	1,00	1,062	1.416,67 €	
15.01.2025	anonymisiert	1992	108,00	200.000,00 €	1.851,85 €	0,8	1.481,48 €	0,982	1,00	1,048	1.525,37 €	
SUMME						2,6					4.863,14 €	
gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m ²											1.870,44 €	
Bewertungsobjekt			m ²	Erläuterungen								
08.08.2025 Maulacher Str. 29			124	231.934,31 €		vorläufiger VKP						
ggf. weitere Anpassung				231.934,31 €		1,00						
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- €		(boG)						
marktübliche Zu-/Abschläge						§ 7 ImmoWertV						
zuzüglich Stellplatz im Freien				8.000,00 €		Nr. 13						
Vergleichskaufpreis				239.934,31 €								
Vergleichskaufpreis rund				240.000,00 €								

Erläuterungen:

Prüfung Ausreißer: 30% 2.431,57 € (oberer Bereich) 1.309,31 € (unterer Bereich)

alle Wohnungen mit Balkon, alle verfügen über 1 Keller-/Abstellraum;

Modernisierungsstandard nicht bekannt

G: Gewichtung

Wfl.: Wohnfläche, ca.

Ausst. Ausstattung

Umrechnungskoeffizient (UK) m² UK

Bewertungsobjekt 124,00 0,9400

Objekt 1 74,00 0,9960

Objekt 2 42,00 1,0740

Objekt 3 108,00 0,9570

regionaler Marktindex Sprengnetter INDEX

Eigentumswohnungen

08.08.2025 239

18.06.2023 238

15.10.2024 225

15.01.2025 228

Der Vergleichswert wird um Wertermittlungstichtag auf rund 240.000 € geschätzt.



4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Sachwertberechnung -nur zu Plausibilisierungszwecken-

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	746,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	192,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	143.232,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	270.135,55 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	270.135,55 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		48,53 %
• Faktor	x	0,5147
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	139.038,77 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.494,92 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.533,69 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		145.533,69 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.150,01 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.683,70 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.950,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	168.633,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung), geschätzt	x	1,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	269.813,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.652,59 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums -nur zur Plausibilisierung-	=	237.161,33 €
	rd.	237.000,00 €

4.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Die Anlage 24 II zum BewG nennt für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern einen Umrechnungsfaktor (**1 m² WF = 1,55 m² BGF**) zur vereinfachten Umrechnung.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	47,0 %	42,0 %	11,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	605,00	0,0	0,00
2	655,00	47,0	307,85
3	755,00	42,0	317,10
4	900,00	11,0	99,00
5	1.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			723,95
gewogener Standard =			2,7

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 723,95 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- fehlender Keller × 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 745,67 €/m² BGF

rd. 746,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung MFH	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €



Eingangstreppe, Zeitwert, Gebäude 27	427,12 €
Dachaufbauten	1.067,80 €
Summe	6.494,92 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	9.000,00 €	ME	480,51 €
Hofbefestigung, Zufahrt	35.000,00 €	ME	1.868,65 €
Wegebefestigung, Treppe	8.000,00 €	ME	427,12 €
Einfriedungen	2.000,00 €	ME	106,78 €
Mülleimerplatz	5.000,00 €	ME	266,95 €
Summe geschätzt			3.150,01 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (MFH)

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 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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



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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für die Objektart Wohnungseigentum wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Für diese Bewertung wurde deshalb, rein hilfsweise, auf den SWF für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen. Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wurde entsprechend der Angaben in [1], Band 3, Kapitel 3.03 auf der Grundlage mehrerer von Sprengnetter Immobilienbewertung und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt. Allein die von Sprengnetter Immobilienbewertung hierfür durchgeführte Kaufpreisanalyse basiert auf 414.105 Kauffällen, davon 230.776 Kaufpreise die mit der Objektart, rein hilfsweise, Ein- und Zweifamilienhaus verglichen werden können. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 336 Kaufpreisen.

Die dem v. g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Sachwertfaktorkurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D. h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Sachwertfaktorkurven vor. Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen werden können (vgl. hierzu ausführlichen Fachbeitrag "Zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell" von Sprengnetter in [4], Heft 1/2000, S. 7ff. bzw. Erläuterungen zur Anwendung der Sachwertfaktor-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2).

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

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

adress- und stichtagsbezogen in Höhe von 1,51 ermittelt.

Schätzung: $1,51 \text{ EFH/ZFH} \times 1,05 \text{ (Anpassung ETW)} = 1,5855$, rund 1,6

Die Sachverständige hält den objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von 1,6 für plausibel.

Da der Sachwertfaktor jedoch von einer abweichenden Objektart abgeleitet wurde, wird das Sachwertverfahren nur zur Plausibilitätsbegründung herangezogen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-190.000,00 € x 0,80*)	-8.115,28 €
• Erneuerung Hofbefestigung -40.000,00 €	
• Fassadenanstrich inkl. Gerüststellung und Balkonsanierung -120.000,00 €	
• Erneuerung Treppenhausbereiche inklusive des Austausches der Stufen, fachgerechte Abdichtung der Fenster -30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-21.337,31 €
• Darlehen Fensteraustausch, Laufzeit bis 2032, Barwert, rund -269.650,00 €	
• Risiko der Bildung von Sonderumlagen, wegen Zahlungsrückständen und Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen -130.000,00 €	
Summe	-29.452,59 €

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente**Eingaben:**

- jährliche Rentenrate R = 41.463,24 EUR
- Laufzeit der Rente n = 7,00 Jahre
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- monatliche Rentenrate R/t = 3.455,27 EUR
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz k = 3,50 % / Jahr
- Dynamik(zins)satz s = 1,50 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 6,503347$

Barwert der Zeitrente $B_n = 269.649,83 \text{ EUR}$

Anmerkungen zur Berechnung

monatliche Darlehensrate, Fensteraustausch, Laufzeit bis 2032, lt. Hausverwaltung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-4.000,00 € x 0,80)	-3.200,00 €
• Ausbesserung der Abdichtungsfugen, Badezimmer; Duschbereich Erneuerung der Fugen, rund -1.500,00 €	
• Schimmelpilzbefall, Schlafzimmer, inkl. Malerarbeiten, rund -2.500,00 €	
Summe	-3.200,00 €



4.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **247.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **240.000,00 €**. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens unterstützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens hinreichend genau.

Der **Verkehrswert** für den **5.339/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Maulacher Straße 25, 27, **29**, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, dem Abstellraum im Erdgeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 18 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien -im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet-**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim-Roßfeld	1268	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		460

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 mit rund

247.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes.

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

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

Insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine explodierenden Energiepreise sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ganz erheblich gestiegene Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.

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

Crailsheim, den 12. August 2025



brigitte mann

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

Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

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

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

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

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

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.3.0" (Stand Juni 2025) erstellt.



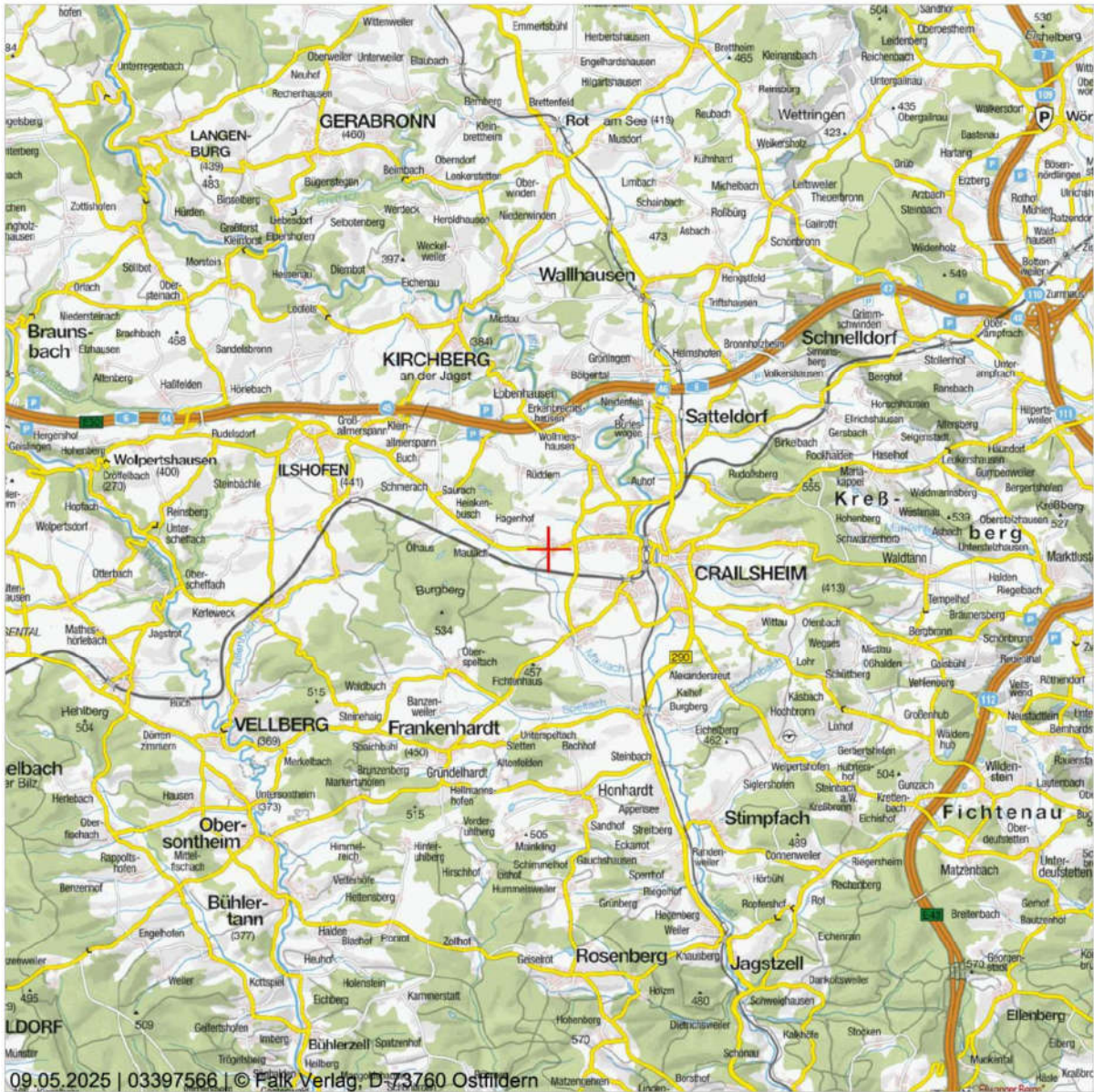
6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Aufteilungsplan (Stellplatzplanübersicht) und Luftbild
Anlage 04:	demografische Struktur
Anlage 05:	Das Ertragswert-, das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Fotoübersichtsplan
Anlage 08:	Fotos
Anlage 09:	Wertermittlungsergebnisse
Anlage 10:	Haftungsausschluss
Summe:	37 Seiten



Übersichtskarte MairDumont

74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



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



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben von Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03397566 vom 09.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



09.05.2025 | 03397566 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03397566 vom 09.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



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

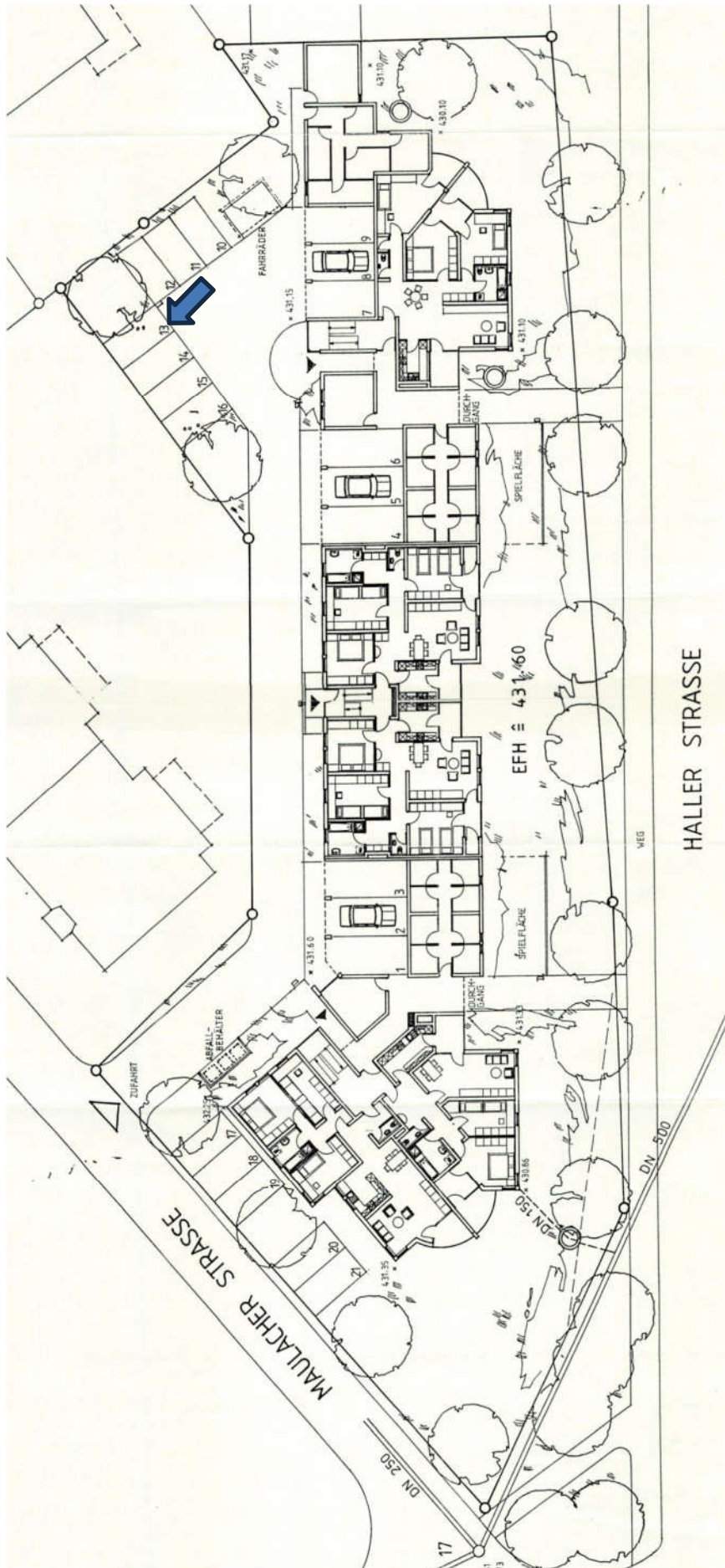


Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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 2025



Aufteilungsplan
-Stellplatz Nr. 13-



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



09.05.2025 | 03397566 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Ein Standort. Alle Perspektiven.

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

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung



**REPORT MIKROMARKT
MAKROMARKT**

Maulacher Str. 29
74564 Crailsheim

INHALT
Makromarkt
Mikromarkt

Bestellung
03397566 vom 09.05.2025

Report Makromarkt

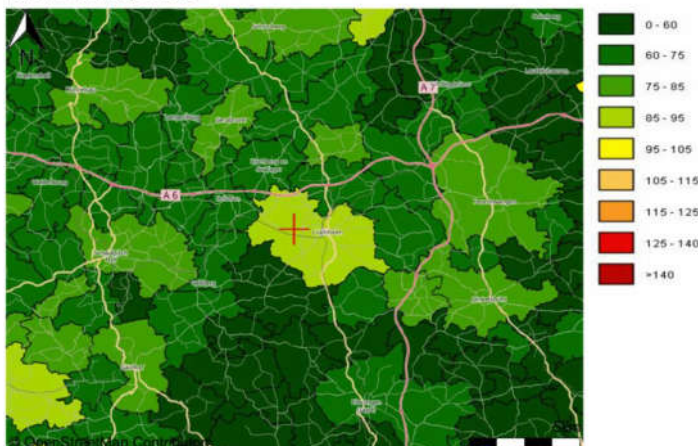
74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



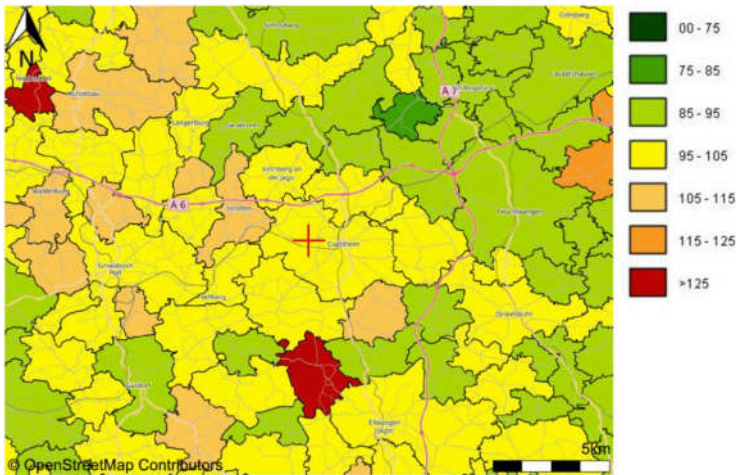
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

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

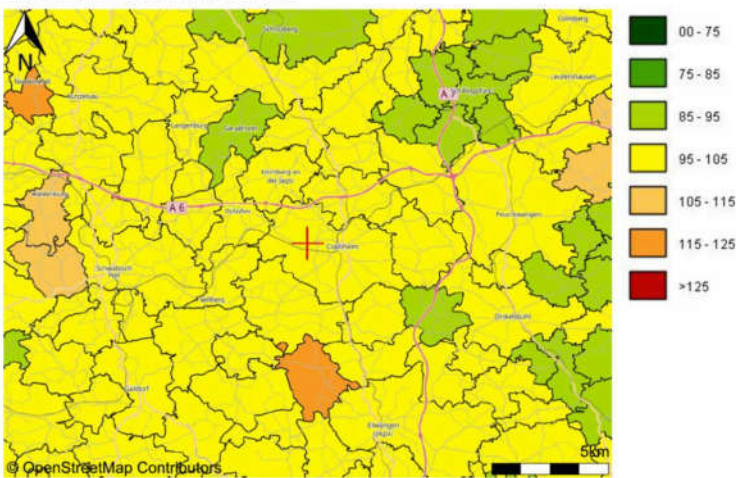
Risiko für Zahlungsausfälle¹



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten² Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	87	86
------------------------------------------------	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	98
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	924	58
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.527	25.655

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	99
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	231	14
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.650	6.589

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	118	146
-------------------------------------------	-----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	141	175
---------------------------------------------------	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	272	21
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	7.814	9.649
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	140	173

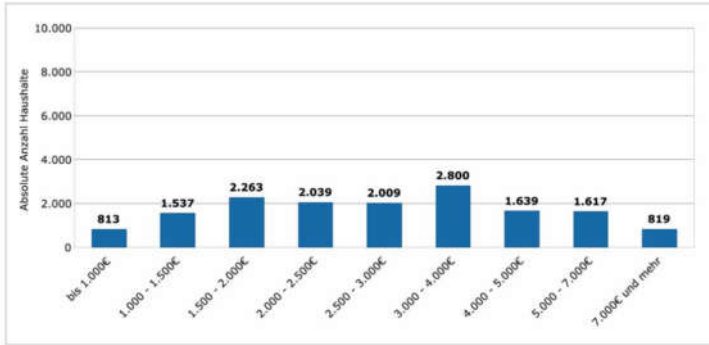
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

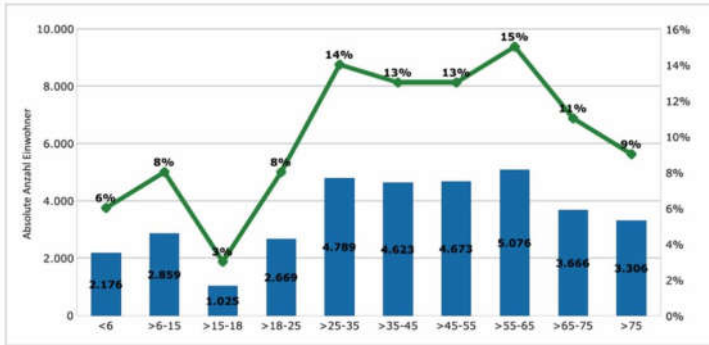
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	18.543	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	1.229	6,63
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	17.314	93,37



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

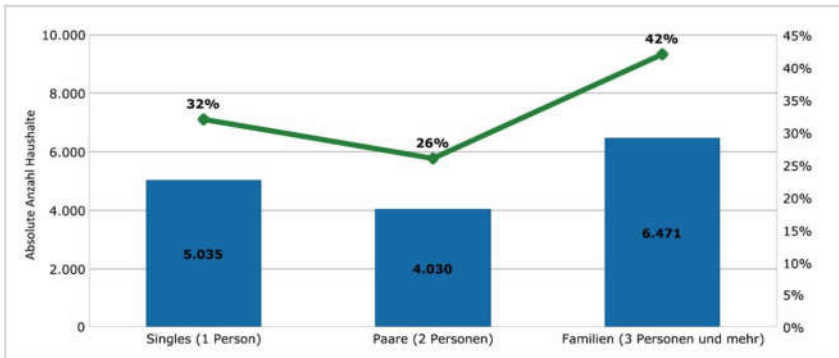


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

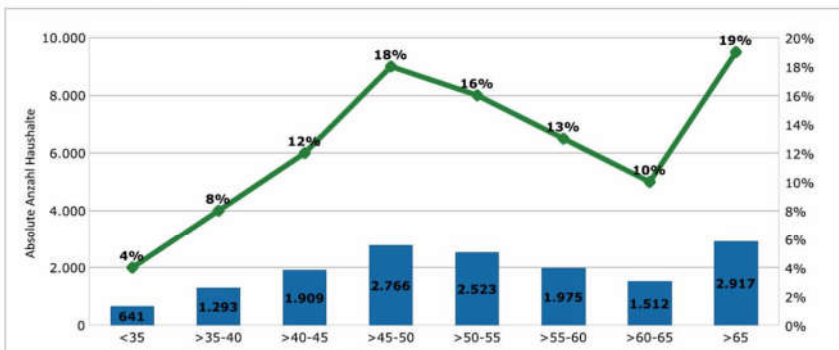


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



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: 2024



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Maulacher Str. 29



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Crailsheim, Roßfeld
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74564070
Fläche (km ²)	12,17
Bevölkerungszahl	2.272
Haushalte	946
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	187

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

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

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Adaptiv-Pragmatische
Vorherrschende Lebensphase ³	Familien mit Kind
Raumtypologie	Kleinstädtische Wohngebiete in Randlage
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten: Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung	6-9 Familienhäuser

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Adaptiv-pragmatisches Milieu (Milieus der Mitte) - Die moderne junge Mitte unserer Gesellschaft mit ausgeprägtem Lebenspragmatismus und Nutzenkalkül: zielstrebig und kompromissbereit, hedonistisch und konventionell, flexibel und sicherheitsorientiert; starkes Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit.

Wohngebiete überwiegend am Stadtrand von kleineren Städten ohne deutlich ausgeprägte weitere Funktionalitäten. Gering verdichtet bei überwiegender Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Mittelstand in ländlichen Gemeinden - Bevölkerung mittleren Alters in Ein- und Zweifamilienhäusern in kleineren Gemeinden am Rand und außerhalb von Verdichtungsräumen, mittlere berufliche Qualifikation, durchschnittliches Einkommensniveau.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten⁴ Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	86	87
------------------------------------------------	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT³

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	98	101
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	58	925
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	25.655	26.527

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	99	100
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	14	232
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.589	6.650

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	146	118
-------------------------------------------	-----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	175	141
---------------------------------------------------	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	21	272
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	9.649	7.814
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	173	140

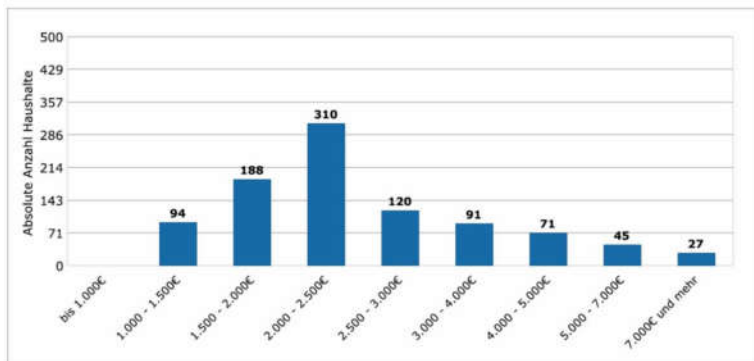
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	1.252	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	79	6,29
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	1.173	93,71

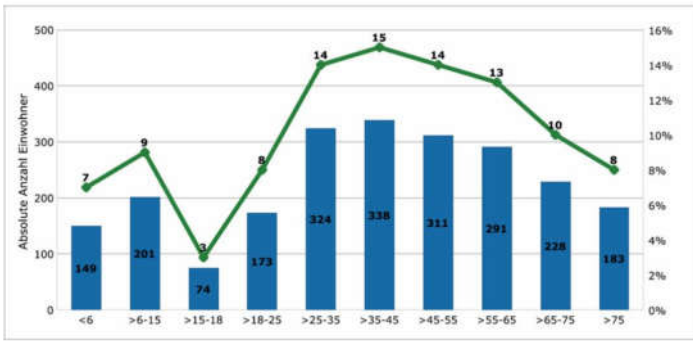
Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	4,05
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	69
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	73
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	leicht unterdurchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



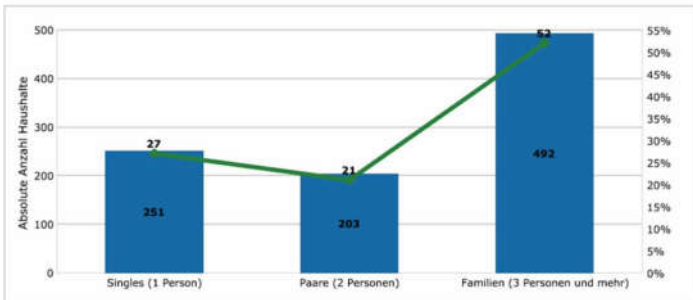


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

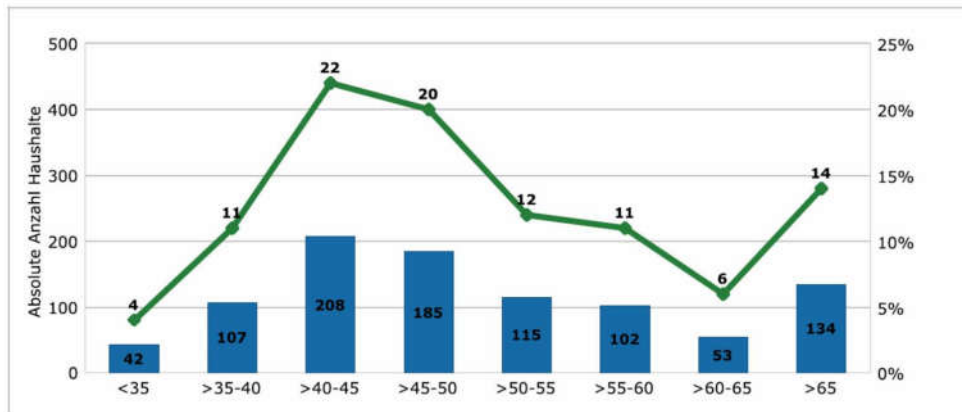


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



*Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)

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

*Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

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

*Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

*Risiko für Zahlungsausfälle

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

*Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

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

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



6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 05

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines



Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen



für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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



(Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.5 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu



ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.1.6 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster



Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen



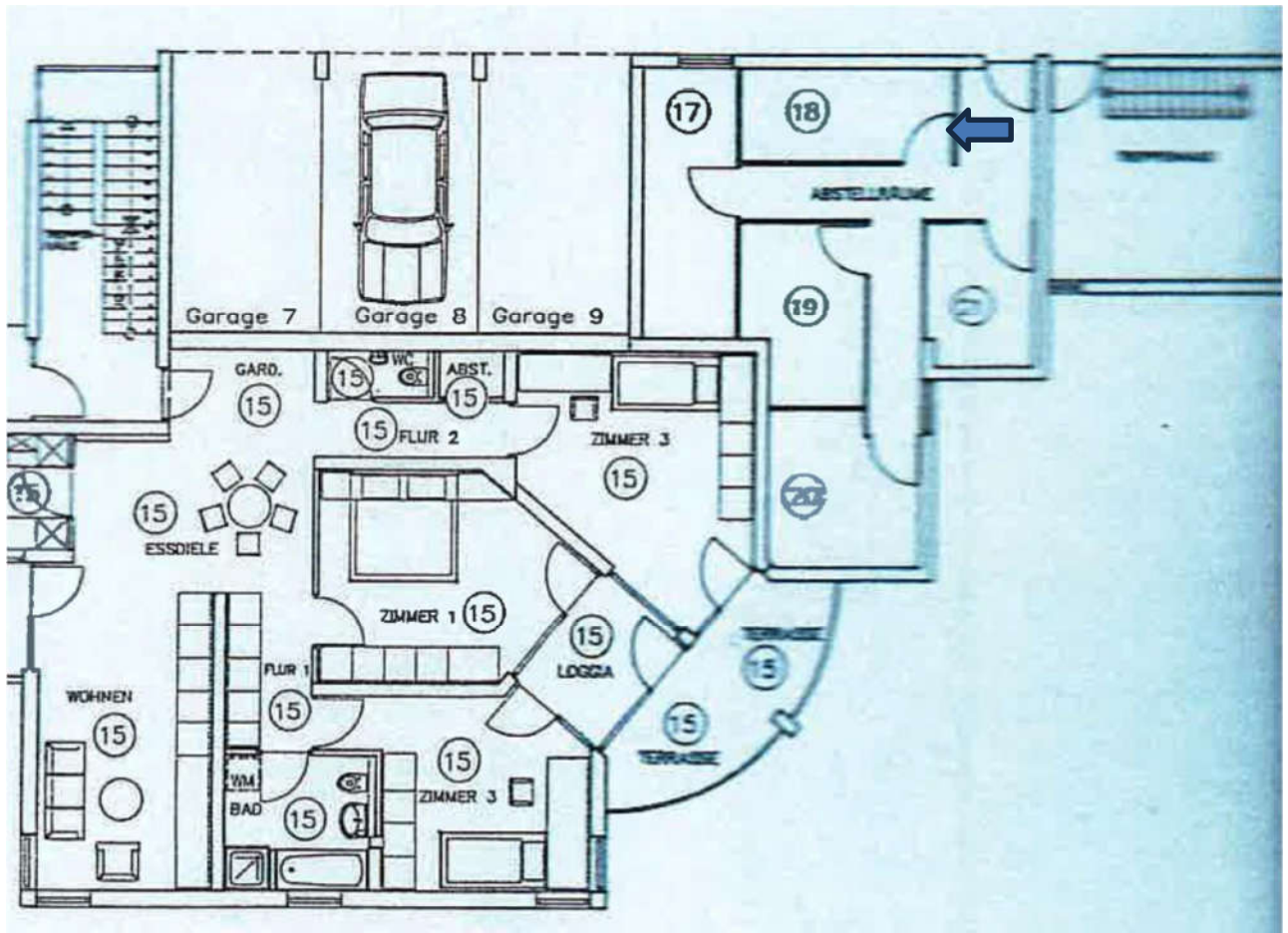
für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

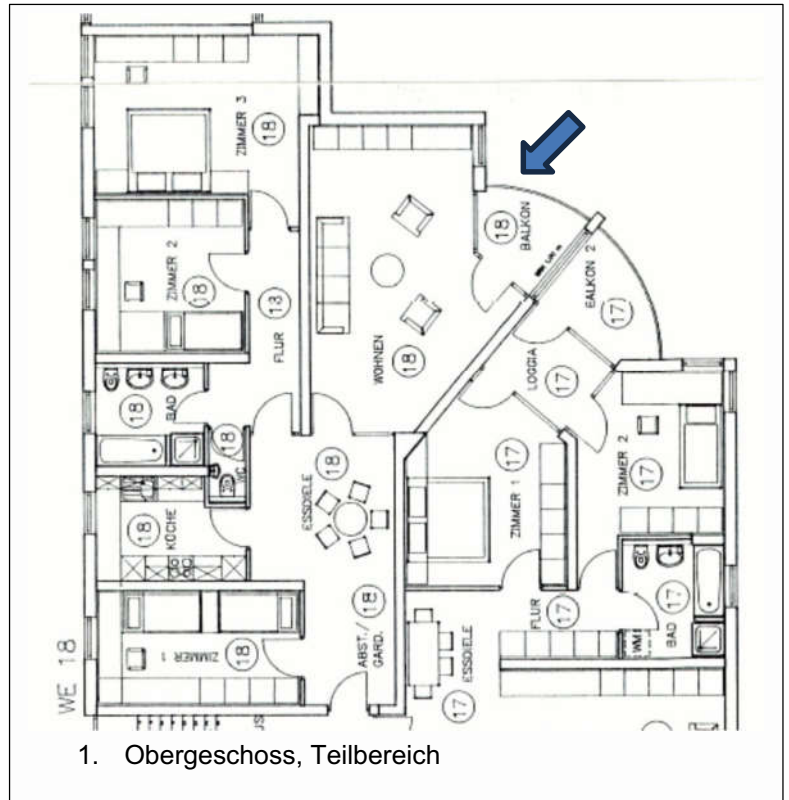
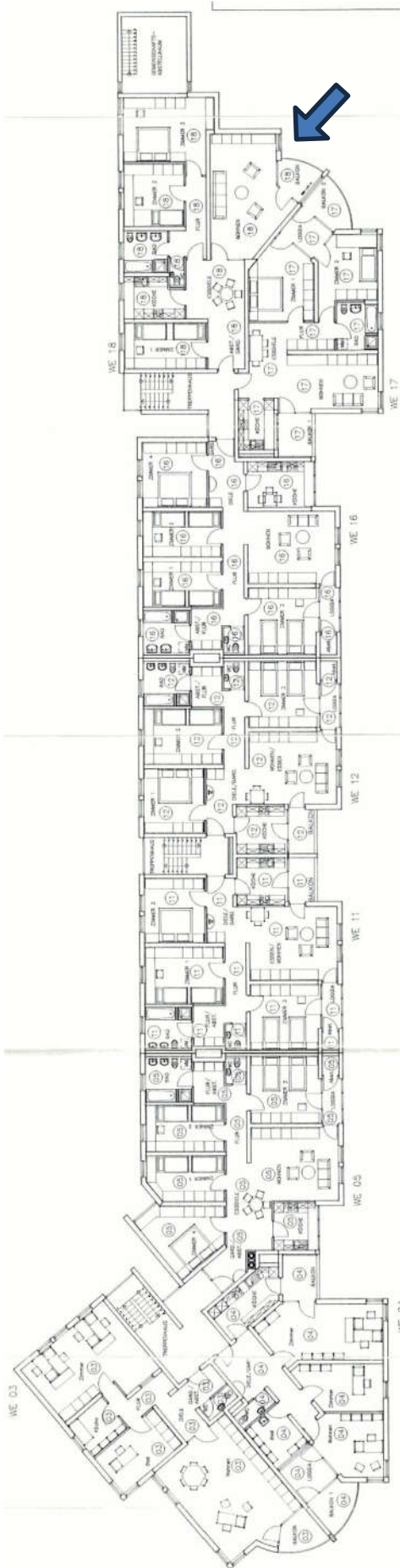


Grundrisse, Ansichten, Schnitt

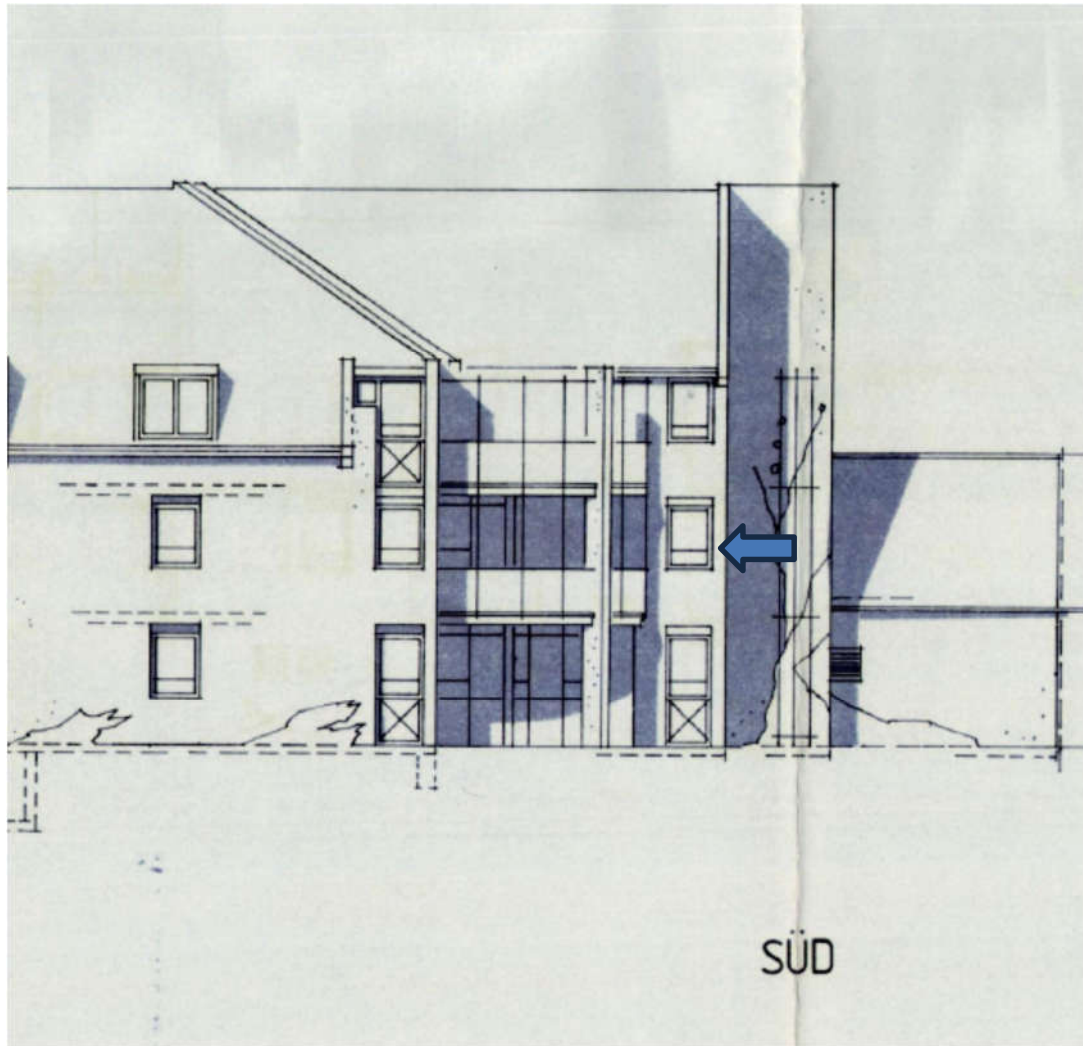
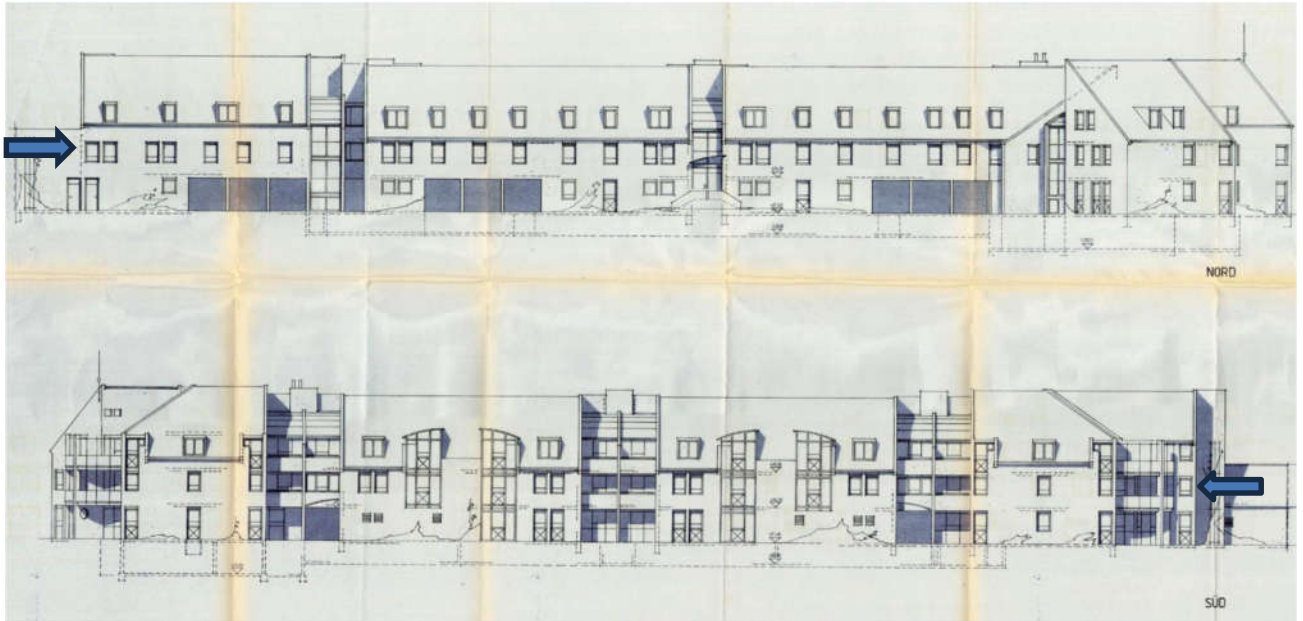
Anlage 06



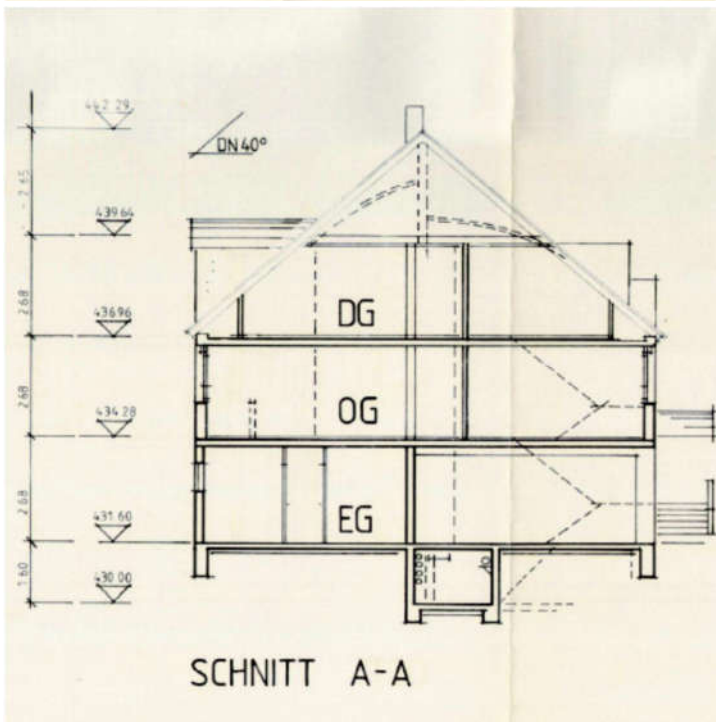
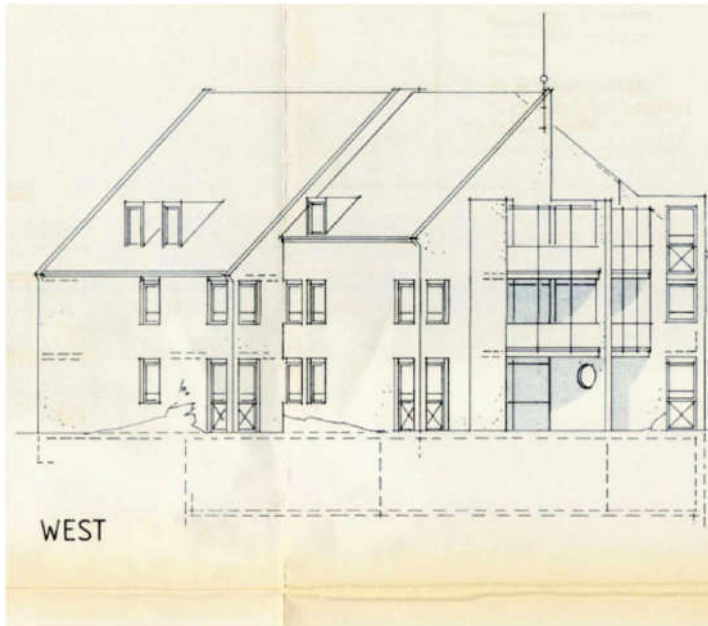
Abstellraum Nr. 18 (Bewertungsobjekt)
Erdgeschoss

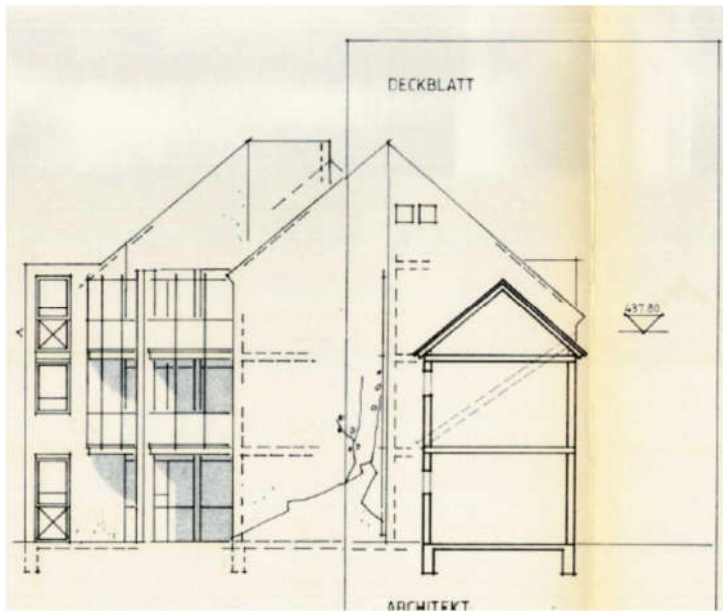
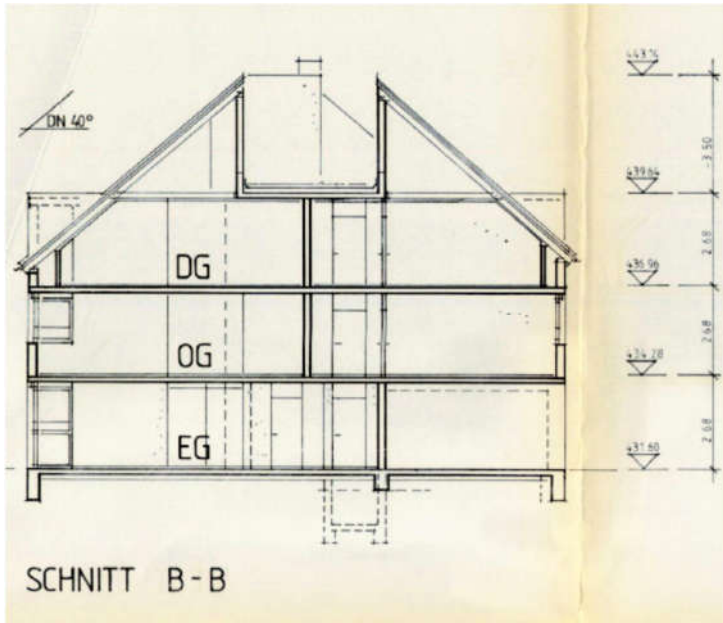


1. Obergeschoss



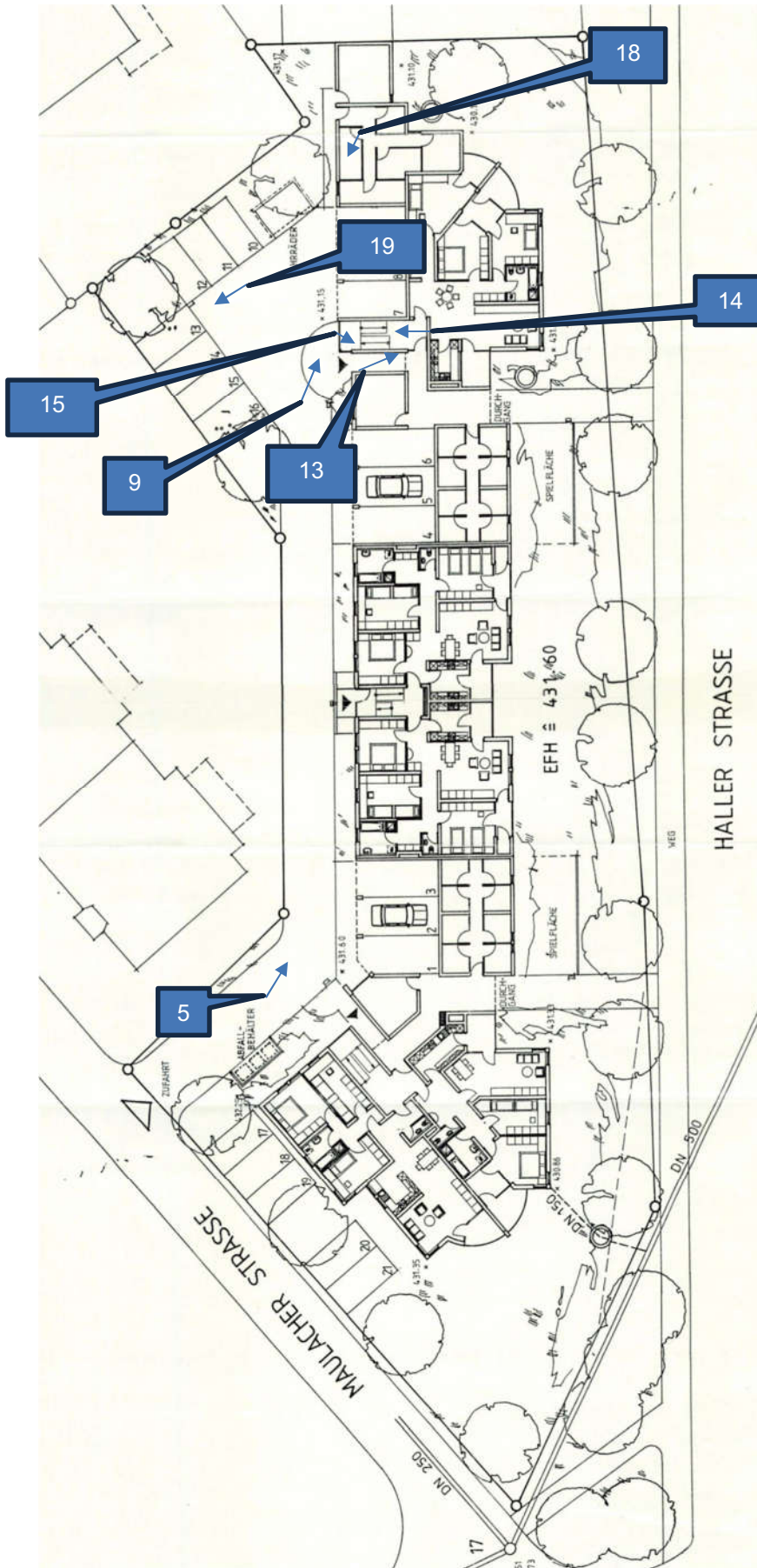
Bewertungsobjekt im 1. Obergeschoss







Anlage 07.02





Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Nordwestansicht



Bild 2: Nordansicht Mülleimerstandplatz



Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Nordansicht Maulacher Straße 25 (rechtes Gebäude)



Bild 4: Nordwestansicht der Zufahrt



Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Nordwestansicht Maulacher Straße 27 (mittleres Gebäude)



Bild 6: Nordwestansicht Maulacher Straße 27 und 29

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Nordwestansicht Maulacher Straße 27 und 29, Schäden Eingangstreppe/Fassade



Bild 8: Nordwestansicht Maulacher Straße 29

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Nordwestansicht Maulacher Straße 29, Bewertungsobjekt 1. Obergeschoss (Pfeil)



Bild 10: Nordansicht Maulacher Straße 29, Hofbefestigung erneuerungsbedürftig



Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Nordansicht Maulacher Straße 29, Hauseingangsbereich



Bild 12: Schäden an der Fassade am Hauseingangsbereich

Anlage 8: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Briefkastenanlage, Maulacher Straße 29, Hauseingangsbereich



Bild 14a,b: Erdgeschoss Maulacher Straße 29, Treppenhausbereich, Schäden vorhanden (z.B. Treppenstufen vermutlich durch Salzausblühungen beschädigt, Fenstereinbau (Dichtungsschaum erkennbar), allgemeine Vernachlässigung)

Anlage 8: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Natursteintreppe mit erheblichen Schäden, Sicherheit beeinträchtigt (Rutsch-/Stolpergefahr)



Bild 16: 1. Obergeschoss -Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 18, Pfeil

Anlage 8: Fotos

Seite 9 von 10

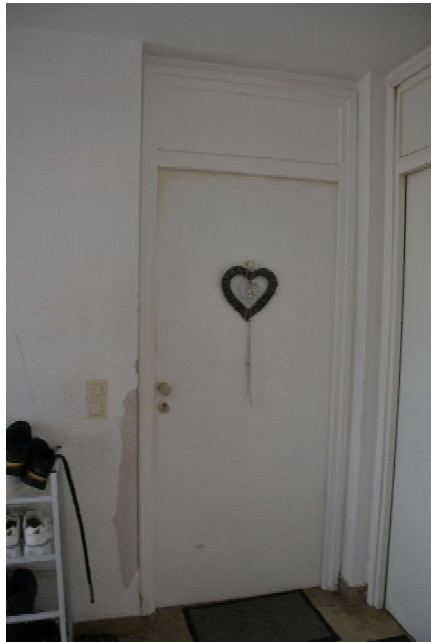


Bild 17: 1. 1. Obergeschoss -Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 18



Bild 18: Erdgeschoss Abstellraum -Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 18, Pfeil

Anlage 8: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Stellplatz **Nr. 13**, Pfeil (gehört zum Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 18)



Bild 20: Südostansicht Maulacher Straße 25, 27, **29**

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 09**Für das Wohnungs- und Teileigentum in einem **Mehr-** in **Crailsheim, Maulacher Straße 29**
familienhausFlur Flurstücknummer **460**Wertermittlungsstichtag: **05.08.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	113,06	3.140,00	19.950,00	
Summe:			113,06	3.140,00	19.950,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		192,00	124,00	1992	68	35	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	11.280,00	2.594,40 € (23,00 %)	0,79	1,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	160,91 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-263,33 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.991,94 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,90
Verkehrswert/Reinertrag:	28,44

Ergebnisse	
Ertragswert:	247.000,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert:	237.000,00 € (Plausibilisierungszwecke)
Vergleichswert:	240.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	247.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	05.08.2025

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 angemessenen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

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

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

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

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

© Brigitte Mann

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

Stadt
Gde.

Craillsheim

1)
2)

Maulacher

.....Straße/Flurst. Nr. 61

Baulastenblatt Nr. 2087 Seite 87

Gemarkung

Robßfeld

1) 25-29

.....Straße/Flurst. Nr.

Lfd. Nr.

Inhalt der Eintragung

Änderungen und Löschungen

1

2

3

1 Eintragung auf Anordnung der Stadtverwaltung Craillsheim vom 06.12.1990 Bauantragsverzeichnis Nr. 1989/416.

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 460 Maulacher Straße, Gemarkung und Flur Robßfeld gehen mit der Erklärung vom 06.12.1990 zugunsten des Grundstücks Flst. 460/1 Maulacher Straße, Gemarkung und Flur Robßfeld für sich und ihre Rechtsnachfolger gemäß § 70 LBO gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein,

die Zufahrt und den Zugang zu dem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen und Stellplätzen über unser Grundstück von der Maulacher Straße jederzeit und uneingeschränkt zu dulden.

Craillsheim, den 27.03.1991
Baulasteneinbuchführer

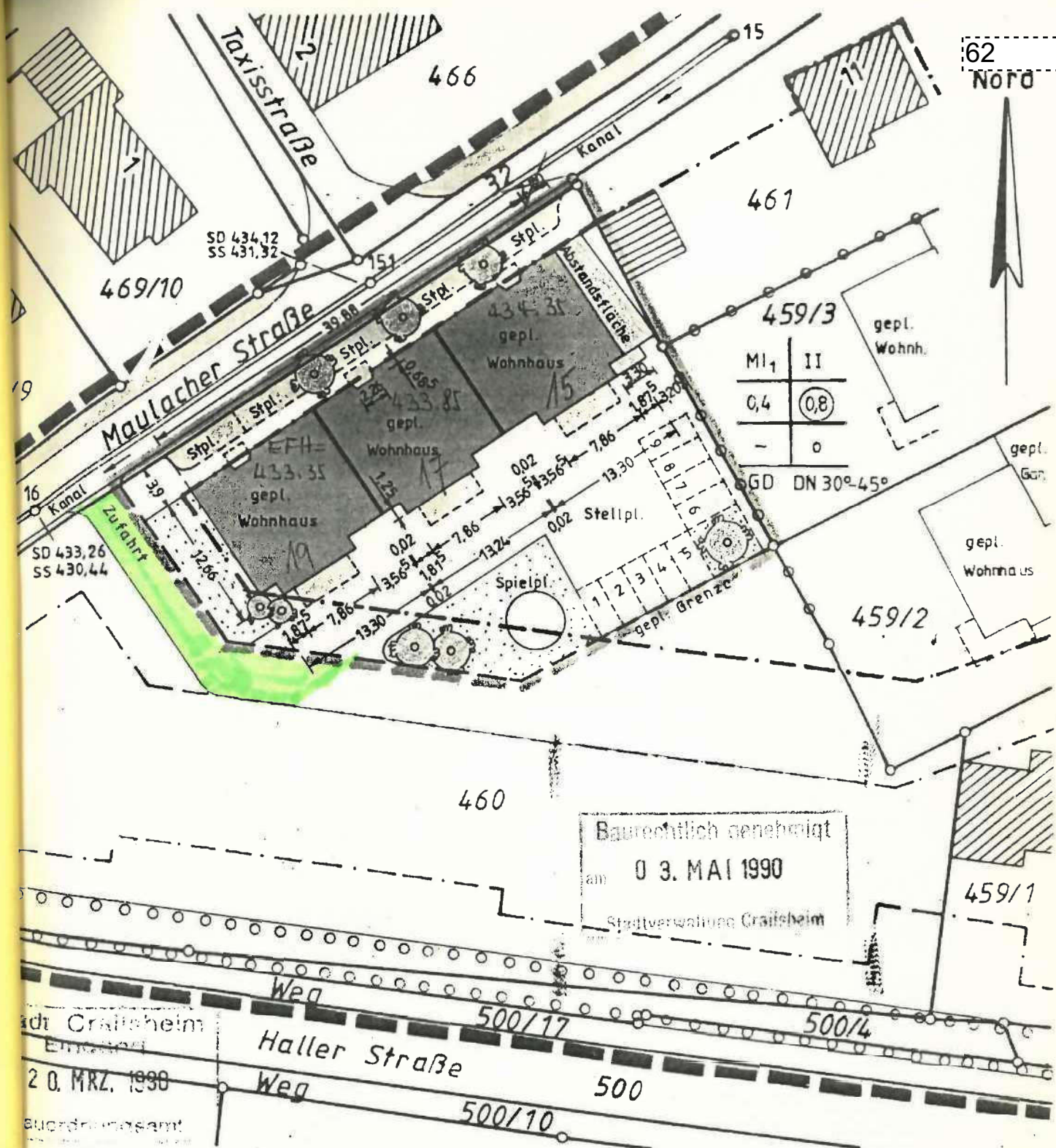


— Fortsetzung der Spalte 3 siehe Rückseite —

Anmerkungen:

- 1) Wird vom Baulasteneinbuchführer eingesetzt (Rasterfeld).
- 2) Bei Kartei-Abfrage Kurzzeichen der Gemarkung einsetzen und Dreieck ausschneiden.
- 3) Für Änderungen nach dem Liegenschaftskataster.

Folgende Seite

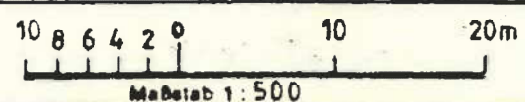


Stadt Crailsheim
 20. MRZ. 1990
 Bauordnungsamt

Kreis Schwäbisch Hall
 Gemeinde Stadt Crailsheim
 Gemarkung Roßfeld
 Flur Roßfeld

Deckblatt
Lageplan
zum Bauantrag

zeichnerischer und schriftlicher Teil
 nach § 2 Bauvorlagenverordnung



Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Baugrundstück und dessen Nachbargrundstücke nach § 2 Abs. 2 und 3 BauVorlVO; Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 und 5 BauVorlVO (Abs. 4 Ziff. 5 und 7 nach Angaben des Planverfassers); schriftlicher Teil nach § 2 Abs. 6 BauVorlVO.

25.1.1990