

# Verkehrswertgutachten

über die Sondereigentumseinheiten 201 – 206, 1 – 9 und 11  
auf dem teilweise bebauten Grundstück  
Seegartenstraße 8 in 97980 Bad Mergentheim,  
Land Baden-Württemberg



Verkehrswert (Marktwert)  
nach §194 Baugesetzbuch

Verfasser: Florian Müller (Sachverständiger)  
Wertermittlungstichtag: 28.07.2022  
Qualitätstichtag: 28.07.2022  
Erstellt für: Amtsgericht Crailsheim  
Schlossplatz 1 – 74564 Crailsheim  
- Auftraggeber -

Eigentümer: , Crailsheim  
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: GA2022-094      Abschluss 05.01.2023



1.	Verwendete Literatur, Gesetze und Unterlagen .....	5
2.	Grunddaten .....	7
3.	Lagebeschreibung .....	9
3.1	Makrodaten .....	9
3.2	Mikrodaten .....	11
4.	Grundstücksbeschreibung .....	13
4.1	Grundstückseigenschaften .....	13
4.2	Planungs- und Entwicklungszustand .....	15
4.3	Infrastruktur .....	15
4.4	Rechte und Belastungen .....	16
5.	Gebäudebeschreibung .....	25
5.1	Gebäudedaten .....	25
6.	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten .....	27
7.	Wertermittlung .....	29
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	29
7.2	Ermittlung des Bodenwertes .....	32
7.3	Vergleichswertverfahren .....	35
8.	SWOT Analyse .....	37
9.	Immobilienmarkt .....	37
10.	Verkehrswert .....	39
11.	Anlagen .....	41
11.1	Bilder .....	41
11.2	Lageplan .....	43
12.	Glossar .....	44
12.1	Begriffserklärungen .....	44
12.2	Definition Standortranking .....	45



# 1. Verwendete Literatur, Gesetze und Unterlagen

## Wertermittlungsliteratur

Autor	Titel	Verlag	Ausgabe
Kröll, Hausmann, Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung	Werner Verlag	5. Aufl. Köln 2015
W. Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken	Bundesanzeiger Verlag	9. Aufl. Köln 2020

## Gesetze, Verordnungen und Sonstige

Titel	Beschreibung	Ausgabe
Bau GB	Baugesetzbuch	26.04.2022
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	16.09.2009
BKI Neubau 2018	Baukostenindex	2018
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung	14.07.2021
NHK 2010	Normalherstellungskosten Preisstand 2010	
II. BV	Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II.BV)	23.11.2007

## Marktdaten

Titel	Beschreibung
Gewerbemietpiegel Region Heilbronn-Franken 2021/2022	Ein von der IHK Heilbronn-Franken veröffentlichter Marktbericht
Markt für Wohnimmobilien 2021	Ein von der LBS veröffentlichter Marktbericht
MB Research Kaufkraft 2021	Kaufkraftkennziffern für Deutschland
SchuldnerAtlas Deutschland 2021	Ein von der Creditreform jährlich veröffentlichtes Ranking
Zukunftsatlas 2022	Ein von der Prognos AG alle 3 Jahre veröffentlichtes Ranking

## Weitere Grundlagen

Titel	Stand
Altlasten	04.01.2023
Baulastenverzeichnis	24.10.2022
Baugenehmigung	20.03.2001
Bebauungsplan	12.09.1958
Bodenrichtwert	01.01.2022
Diverse Marktberichte	Div.
Erschließungsauskunft	24.10.2022
Flächenberechnung	28.12.2000
Grundbuchauszug	03.05.2022
Lageplan	05.12.2000
Planunterlagen	13.11.2000

## 2. Grunddaten

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Crailsheim - Schlossplatz 1 - 74564 Crailsheim		
<b>Eigentümer (Bestandsverzeichnis)</b>		, Crailsheim -	- 74564 Crailsheim
<b>Bewertungsanlass</b>	Dieses Gutachten dient der Zwangsversteigerung.		
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Das zu bewertende Objekt wurde am 28.07.2022 besichtigt.</p> <p>Teilnehmer der Besichtigung waren</p> <p>Herr Müller (Sachverständiger)</p>		
<b>Wertermittlungstichtag</b>	28.07.2022		
<b>Qualitätsstichtag</b>	28.07.2022		





## 3. Lagebeschreibung

### 3.1 Makrodaten

#### Gebietslage

Land Baden-Württemberg, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Bad Mergentheim

#### Wirtschaftsregion

Bad Mergentheim liegt im Nordosten von Baden-Württemberg und ist die bevölkerungsreichste Stadt im Main-Tauber-Kreis. Die Region Heilbronn-Franken zählt rund 0,9 Mio. Einwohner. Dabei ist Bad Mergentheim selbst mit rd. 24.000 Einwohnern ein Mittelzentrum. Die nächst größeren Städte sind Heilbronn (ca. 75 km), Würzburg (ca. 50 km) und Nürnberg (ca. 116 km). Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von circa 130 km².

Bad Mergentheim selbst ist nicht als nennenswerter Unternehmensstandort bekannt, beherbergt jedoch mit der Region Heilbronn-Franken zahlreiche namhafte Unternehmen.

#### Wirtschaftliche Kennzahlen

<b>Zentralität Baden-Württemberg</b>	96,0	<b>Zentralität Bad Mergentheim</b>	119,8
<b>Kaufkraft Baden-Württemberg</b>	107,1	<b>Kaufkraft Bad Mergentheim</b>	97,3
<b>Gewerbesteuerhebesatz</b>	370 %	<b>Arbeitslosenquote</b>	3,2 %
<b>Einwohner</b>	24.054	<b>Bev. Entwicklung 2030</b>	+1,8 %
<b>Schuldnerquote Ort/Kreis<sup>1</sup></b>	5,61 %	<b>Schuldnerquote Plz<sup>1</sup></b>	10,58 %

<sup>1</sup> SchuldnerAtlas Deutschland 2021 – Creditreform. Überschuldung von Verbrauchern in Deutschland.

#### Standortranking

<b>Kreis/Stadt</b>	Main-Tauber-Kreis		
<b>Gesamtrang</b>	147	<b>Klasse</b>	4
<b>Stärkerang</b>	138	<b>Dynamikrang</b>	235
<b>Demografie</b>	208	<b>Wirtschaft &amp; Arbeitsmarkt</b>	95
<b>Wettbewerb &amp; Innovation</b>	227	<b>Wohlstand &amp; Soziale Lage</b>	84

Eine detaillierte Definition des Standortrankings inkl. Erläuterung des jeweiligen Punktesystems ist unter Punkt 12.2 dargestellt.

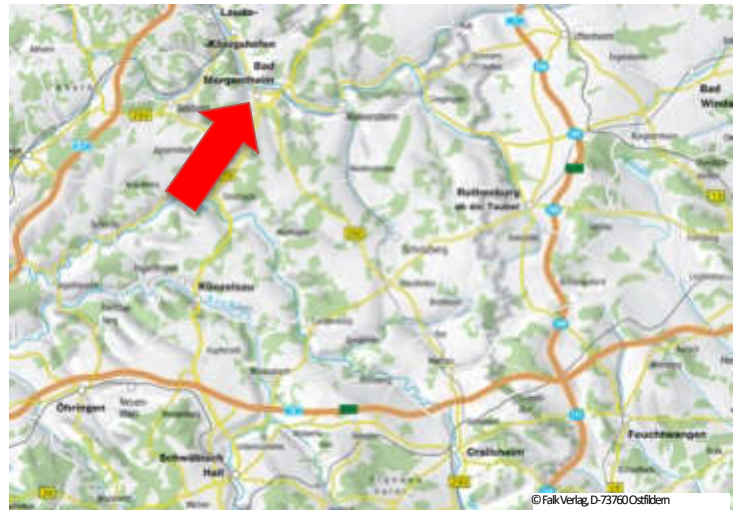
## Verkehrsstruktur

Bad Mergentheim ist mit der A81 Würzburg-Singen gut an das deutsche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das Intercity-Netz der Deutschen Bahn, sowie zum Stuttgarter Flughafen ist mittel.

## Beurteilung

Mittel

## Plan



## 3.2 Mikrodaten

### Ortslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kernstadt von Bad Mergentheim, ca. 700 Meter vom Rathaus entfernt.

### Verkehrsanbindung



15 km



133 km



1,0 km



0,2 km

### ÖPNV

Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m vom Objekt entfernt.

### Parkierung

Öffentliche Stellplätze mit Parkuhren sind im direkten Umfeld vorhanden.

### Bauliche Nutzung in der näheren Umgebung

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Kernstadt in einem Mischgebiet. Es handelt sich bei der umliegenden Bebauung um eine überwiegend offene Bauweise.

### Immissionen

Da es sich um eine Lage in der Kernstadt, jedoch um eine Seitenstraße handelt, sind eher geringe Belastungen durch Straßenlärm vorhanden. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

### Einkaufsmöglichkeiten

Dienstleistungsbetriebe wie Post, Bank etc., sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe durch die Stadtlage vorhanden.

### Kultur- und Freizeitangebote

Diverse Theater, Museen, Sportvereine, Badeanstalten etc. sind in ausreichender Zahl vorhanden.

### Beurteilung

#### Wohnlage

Mittel

#### Geschäftslage

Nicht relevant

### Plan





## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Grundstückseigenschaften

<b>Grundstücksgröße</b>	1.911 m²															
<b>Gestalt und Topographie</b>	Das Grundstück ist polygon, mit einer max. Breite im rückwärtigen Teil von ca. 31 m, einer Breite an der Straßenfront von ca. 17,5 m und einer max. Tiefe von ca. 74,5 m. Das Grundstück an sich ist eben.															
<b>Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit</b>	Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.															
<b>Altlasten</b>	Gemäß telefonischer Auskunft des Umweltschutzamts Main-Tauber-Kreis (Hr. Geier) vom 04.01.2022 wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Verdachtsmomente konnten im Rahmen der Besichtigung, der vorliegenden Unterlagen und der angemessenen Recherche nicht gesehen werden. Aus haftungsrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Altlasten dennoch nicht ausgeschlossen werden können.															
<b>Einbindung in die Nachbarschaft</b>	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer geschlossenen Bauweise und grenzt links, sowie rückwirkend an die Nachbarbebauung an.															
<b>Hochwassergefährdung</b>	<p>Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Objekt im Bereich eines Überschwemmungsgebietes. Es gelten folgende Überflutungsflächen:</p> <table><tr><th>Ereignis</th><th>Überflutungstiefe</th><th>Wasserspiegellage</th></tr><tr><td>10-jähriges Hochwasser</td><td>0,0 m</td><td>n.v.</td></tr><tr><td>50-jähriges Hochwasser</td><td>0,0 m</td><td>n.v.</td></tr><tr><td>100-jähriges Hochwasser</td><td>1,4 m</td><td>208,9 müNN</td></tr><tr><td>Extremes Hochwasser</td><td>1,1 m</td><td>208,5 müNN</td></tr></table> <p>Aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasser wirkt sich der Umstand für die vorliegende Wertermittlung wertmindernd aus. Diese Minderung wird wie Folgt berechnet. Im Falle eines Hochwasserereignisses werden pro m² BGF überfluteter Gebäudefläche 100 € für Reparatur und Aufräumarbeiten angesetzt. Die zu berücksichtigende BGF wird auf ca. 200 m² geschätzt. Es ergeben sich daraus Kosten i.H.v. 20.000 €.</p> <p>Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines entsprechenden Ereignisses liegt bei 1 x in 100 Jahren. Es ergibt sich somit ein jährlicher Anteil von <math>1/100 \times 100 = 1,0 \%</math> der daraus entstehenden Kosten. Somit <math>20.000 \text{ €} \times 1,0 \% = 200,00 \text{ € p.a.}</math></p> <p>Dieser Betrag ist unendlich zu kapitalisieren und vom Wert der zu bewertenden Einheiten gem. ihrer Miteigentumsanteile als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abzuziehen. Für die Kapitalisierung wird ein Kapitalisierungszins von 5 % gewählt.</p> <p><math>200 \text{ €} / 5 \% = 4.000 \text{ €}</math></p>	Ereignis	Überflutungstiefe	Wasserspiegellage	10-jähriges Hochwasser	0,0 m	n.v.	50-jähriges Hochwasser	0,0 m	n.v.	100-jähriges Hochwasser	1,4 m	208,9 müNN	Extremes Hochwasser	1,1 m	208,5 müNN
Ereignis	Überflutungstiefe	Wasserspiegellage														
10-jähriges Hochwasser	0,0 m	n.v.														
50-jähriges Hochwasser	0,0 m	n.v.														
100-jähriges Hochwasser	1,4 m	208,9 müNN														
Extremes Hochwasser	1,1 m	208,5 müNN														



Bei einem Tiefgaragenstellplatz entspricht dies bei einem Miteigentumsanteil von 20/10.000 einem anteiligen Wertabschlag von  $4.000 \text{ €} / 10.000 \times 20 = 8 \text{ €}$ .

Bei einer Wohneinheit mit einem Miteigentumsanteil von 400/10.000 entspricht dies einem Wertabschlag von 160 €. Aufgrund der geringen Werte verzichtet der Sachverständige daher auf eine Berücksichtigung.

## 4.2 Planungs- und Entwicklungszustand

<b>Flächennutzungsplan</b>	Das zu bewertende Flurstück Nr. 467 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
<b>Bebauungsplan</b>	<p>Für das betreffende Grundstück gilt der Baulinienplan „Zwischen den Bächen“, rechtskräftig seit 12.09.1958.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebiet</li> <li>• Zahl der Vollgeschosse 2</li> </ul>
<b>Entwicklungszustand</b>	Es handelt sich um Bauland (B), das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nutzbar ist.
<b>Erschließungsbeitrag</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Mergentheim (Hr. Ehrmann) vom 24.10.2022 sind die Erschließungskosten und Kanalbeiträge für das Grundstück bezahlt. Es ist auf absehbare Zeit mit keinen weiteren Kosten zu rechnen.
<b>Satzungen</b>	Es sind keine weiteren, wertbeeinflussenden Satzungen bekannt.

## 4.3 Infrastruktur

<b>Örtliche Verkehrserschließung</b>	Das zu bewertende Objekt liegt an einer in der Kernstadt befindlichen Anliegerstraße. Die Straße selbst ist Asphaltiert. Ein Fußgängerweg ist beidseitig vorhanden. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich direkt gegenüber.
<b>Vorhandene Erschließung</b>	Es besteht Anschluss an die Versorgung für Wasser, Strom, Abwasser etc..
<b>Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen</b>	<p>Der Stadtteil in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, verfügt über die für eine Stadt dieser Größe typischen Einrichtungen, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindergärten</li> <li>• Div. Schulen</li> <li>• Parks</li> <li>• Theater</li> </ul>

## 4.4 Rechte und Belastungen

### Grundbuch

Die Grundbücher lagen dem Sachverständigen mit Auszug vom 03.05.2022 vor. Es handelt sich dabei um die Wohnungsgrundbücher Blatt 8.705, 8.706, 8.707, 8.708, 8.709 und 8.710. Zudem um die Teileigentumsgrundbücher 8.723, 8.724, 8.725, 8.726, 8.727, 8.728, 8.729, 8.730, 8.731 und 8.733. Es waren folgende Eintragungen vorhanden:

### Wohnungsgrundbuch 8.705

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.705

### Bestandsverzeichnis

418/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts von Haus 2 nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 201 bezeichnet. [...]

**Eigentümer** , Crailsheim

### Abt. II

Es bestehen in Abt. II folgende Eintragungen:

#### Lfd. Nr.2

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim vom 08.05.2009 (Az.: IN 18/09).  
Eingetragen (GA 8149/3) am 28.05.2009.

Wertung: Kein Werteeinfluss.

#### Lfd. Nr.3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim, Vollstreckungsgericht vom 21.04.2022 (Aktenzeichen: 3 1 K 1/22) beim Grundbuchamt eingegangen am 25.04.2022 um 09:40 Uhr. Eingetragen (SGM039/151/2022) am 03.05.2022.

Wertung: Kein Werteeinfluss.

### Anmerkung

Eintragungen in Abt. III sind nicht wertermittlungsrelevant.

Bei den übrigen Grundbüchern sind die Eintragungen hinsichtlich Eigentümer und Abt. II nahezu deckungsgleich, so dass auf deren erneute Erwähnung verzichtet wird. Der Sachverständige listet lediglich die übrigen Bestandsverzeichnisse und deren Inhalte auf. Sollten zusätzliche Eintragungen in Abt. II vorhanden sein, werden diese gesondert erwähnt. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Anmerkungen.



**Wohnungsgrundbuch 8.706**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.706

**Bestandsverzeichnis**

418/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links von Haus 2  
nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 202  
bezeichnet. [...]

**Wohnungsgrundbuch 8.707**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.707

**Bestandsverzeichnis**

426/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss rechts von Haus  
2 nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 203  
bezeichnet. [...]

**Wohnungsgrundbuch 8.708**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.708

**Bestandsverzeichnis**

426/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche</b>
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss links von Haus 2  
nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 204  
bezeichnet. [...]

#### Abt. II

Es bestehen in Abt. II folgende, zusätzliche Eintragungen:

#### Lfd. Nr.1

Erwerbsvormerkung für , geb. am ; Waiblingen.

Bezug: Bewilligung vom 09.06.2006 (Notar Richard Neuschwander, Stuttgart, UR  
765/2006/N). Eingetragen (GA 8708/5) am 28.06.2006.

Wertung: Kein Werteeinfluss. Es wird unterstellt, dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens  
diese Eintragung gelöscht wird.

### Wohnungsgrundbuch 8.709

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.709

#### Bestandsverzeichnis

368/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seergartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts von Haus  
2 nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 205  
bezeichnet. [...]

### Wohnungsgrundbuch 8.710

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.710

#### Bestandsverzeichnis

368/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seergartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links von Haus 2  
nebst einem Kellerraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 206  
bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.723**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.723

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.724**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.724

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. [...]

**Abt. II**

Es bestehen in Abt. II folgende, zusätzliche Eintragungen:

**Lfd. Nr.1**

Erwerbsvormerkung für , geb. am ; Waiblingen.

Bezug: Bewilligung vom 09.06.2006 (Notar Richard Neuschwander, Stuttgart, UR 765/2006/N). Eingetragen (GA 8708/5) am 28.06.2006.

Wertung: Kein Werteeinfluss. Es wird unterstellt, dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens diese Eintragung gelöscht wird.

**Teileigentumsgrundbuch  
8.725**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.725

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.726**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.726

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.727**

<b>Amtsgericht</b>	Schwäbisch Gmünd	<b>Gemeinde</b>	Bad Mergentheim
<b>Grundbuchbezirk</b>	Mergentheim	<b>Blatt</b>	8.727

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.728**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.728

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.729**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.729

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.730**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.730

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.731**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.731

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. [...]

**Teileigentumsgrundbuch  
8.733**

**Amtsgericht** Schwäbisch Gmünd **Gemeinde** Bad Mergentheim  
**Grundbuchbezirk** Mergentheim **Blatt** 8.733

**Bestandsverzeichnis**

20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	467	Seegartenstraße 8 Gebäude- und Freifläche	1.911 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz – im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. [...]

**WEG**

Das Objekt ist nach WEG aufgeteilt. Eine entsprechende Teilungserklärung liegt dem Sachverständigen nicht vor.

**Baulastenverzeichnis**

Das Baulastenverzeichnis wurde am 24.10.2022 eingesehen, es waren folgende Eintragungen vorhanden:

**Baulastenblatt Nr.125**

1. und 2. betreffen eine widerrufliche Genehmigung von Fenstern.

Wertung:

Die Baulast hat keine Auswirkung auf den Wert des Bewertungsobjektes, da das betreffende Gebäude nicht mehr existiert.

3. Betrifft einen Verzicht auf Einspruch bei künftigen Baumaßnahmen durch die Stadt Bad Mergentheim.

Wertung: Da in der Eintragung bereits gewährleistet ist, dass Grenzabstände eingehalten werden und sonstige künftige Maßnahmen einen rein spekulativen Charakter hätten, kann

eine mögliche Auswirkung nicht abgeschätzt werden und wird daher außer Betracht gelassen.

**Denkmalschutzbuch**

Eine Eintragung kann aufgrund des Alters der Gebäude ausgeschlossen werden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

**Nicht eingetragene Rechte  
und Belastungen**

Dem Sachverständigen ist diesbezüglich nichts bekannt, es fanden keine weiteren Untersuchungen seitens des Sachverständigen statt.





## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäudedaten

#### Rechtliche Hinweise

Bei der Ortsbesichtigung wurde keine Überprüfung der haustechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Deren volle Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, so dass Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge, sowie gesundheitsgefährdende Baumaterialien erfolgte nicht und ist auch nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Untersuchungen und Aussagen zum Brandschutz sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

#### Gebäudeart

Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage.

#### Baujahr

Von den 4 Wohnhäusern wurden bisher nur die Gebäude 3 und 4 errichtet. Die zu bewertenden Wohneinheiten, sowie die Stellplätze 1 bis 5 gehören zu Gebäude 2 und sind somit noch nicht hergestellt. Es fanden augenscheinlich auch noch keine Arbeiten zur Errichtung des Gebäudes statt.

Die Stellplätze 6-9 sind zwar offensichtlich unter dem Gebäude Nr. 3 hergestellt, jedoch fehlt der weiterführende Ausbau der Tiefgarage, so dass die Stellplätze derzeit mit einer Holzverschalung verschlossen sind und eine entsprechende Zuwegung fehlt. Der Stellplatz Nr.11 scheint über die provisorische Tiefgaragenzufahrt zugänglich zu sein. Mangels Zutritt zur Tiefgarage konnte dies jedoch nicht überprüft werden. Sollte sich im Nachgang herausstellen, dass der Tiefgaragenplatz Nr. 11 nur eingeschränkt zugänglich ist, oder entgegen den Bauplänen nicht hergestellt wurde, wäre dessen Wert entsprechend zu korrigieren.

Aufgrund dieser Umstände wird auf eine Gebäudebeschreibung und Nennung eines Baujahres verzichtet.

#### Anzahl Mieteinheiten

Gebäude 2: 6 Einheiten (Gesamte Wohnanlage 22)

#### Flächen/Stellplätze

Wohnfläche	Nutzfläche	Außenstellplätze	TG / Garage
418,20 m <sup>2</sup>	n.v.	0 Stk.	5 Stk.

#### Gebäude 2 (Planung)

#### Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung des Bewertungsobjektes mit Genehmigungsstempel vom 20.03.2001 wurde vorgelegt. Es gibt keine Anzeichen, dass der bisher realisierte Bau dieser Genehmigung entgegensteht.

Es wird prinzipiell darauf hingewiesen, dass bei einem sog. Schwarzbau im schlimmsten Fall durch die entstandenen Rückbaukosten die „Bodenwert minus Abrisskosten“ zum Ansatz gebracht werden müssen.



## 6. Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

### **Nebengebäude**

Das zu bewertende Objekt verfügt über keine Nebengebäude

### **Außenanlagen**

Das zu bewertende Objekt verfügt über einen Vorhof.

### **Energieausweis**

Gem. EnEV ist beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden seit dem 01.01.2009 ein Energieausweis vorzulegen.

Zum Wertermittlungsstichtag lag ein entsprechender Ausweis nicht vor.

Es hat sich gezeigt, dass sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises nicht auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Dies trifft insbesondere auf angespannte Märkte zu, in denen eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist. Das Nichtvorliegen wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.



## 7. Wertermittlung

### 7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist eine zeitabhängige Größe. Der Verkehrswert/Marktwert bemisst sich insgesamt nach dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung - unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - bezieht. Maßgeblich ist darüber hinaus die Würdigung der Grundstücksmerkmale und des -zustands zum definierten Qualitätsstichtag.

Der Wertermittlungsstichtag definiert somit den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Arbeitsmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand abhebt.

#### Berechnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten dargestellten Tabellen, in denen Werte ausgegeben bzw. ermittelt werden i.d.R. mit Formeln hinterlegt sind. Sollte dem Auftraggeber die jeweilige Verfahrensbeschreibung zum allgemeinen Verständnis nicht ausreichen, kann nach Rücksprache mit dem Sachverständigen eine tiefgründigere Einsicht in die jeweilige Berechnung genommen werden.

#### Mögliche Verfahren

Es stehen zur Verfügung, das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 52 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021).

**Das Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Eigentumswohnungen, Einfamilien-Reihenhäuser, einfache freistehende Einfamilienhäuser und Garagen. Zudem ist es das übliche Verfahren für die Ermittlung von Bodenwerten.

**Das Ertragswertverfahren** kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Mietwohngrundstücken, Gewerbegrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

**Das Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, insbesondere wenn sie eigengenutzt sind. Das Sachwertverfahren kann auch als stützendes Verfahren von Neubauten, die als Ertragswertobjekte gelten, angewendet werden.

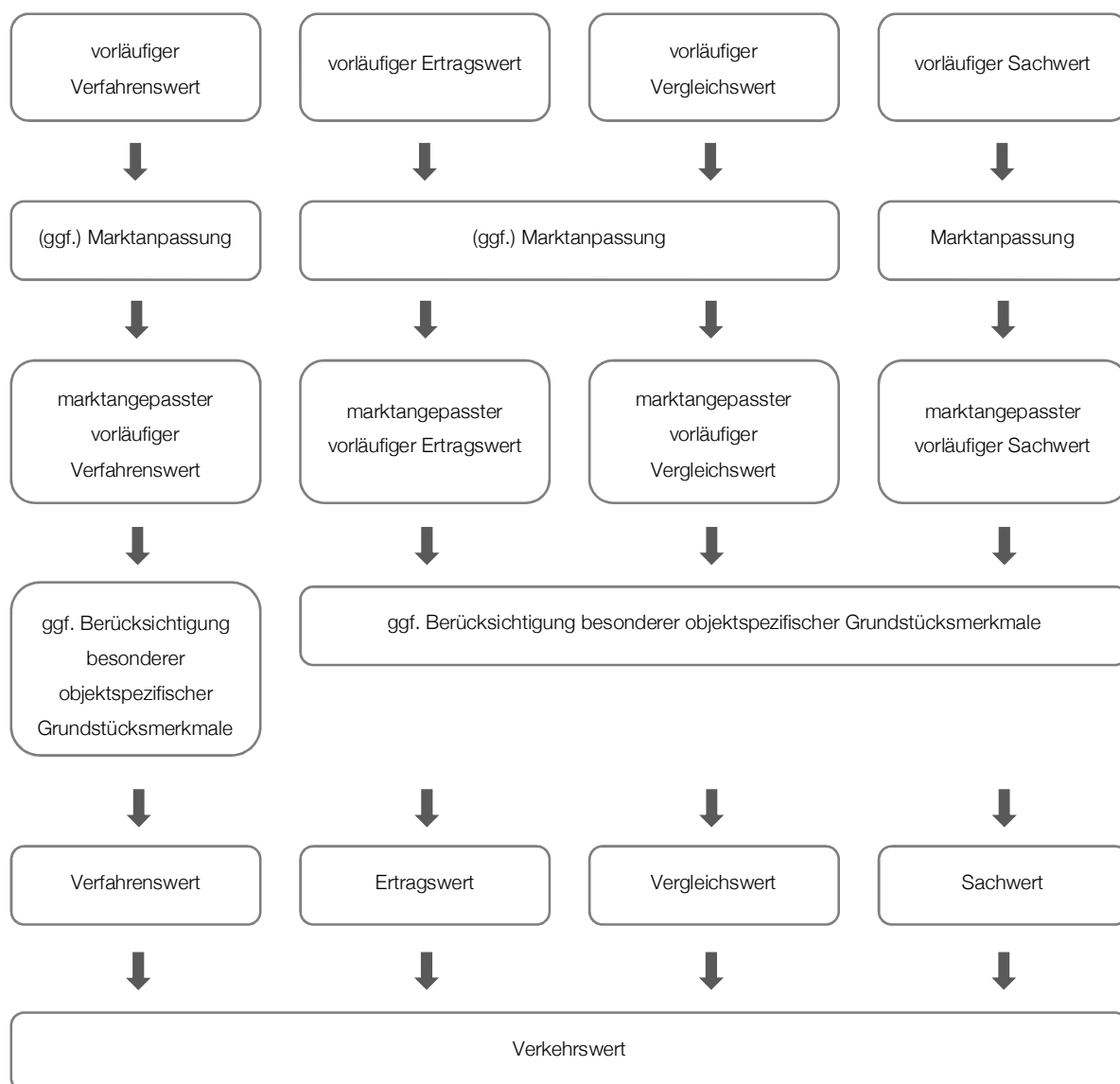
## **Wahl des Verfahrens**

Im vorliegenden Fall sind mehrere nicht realisierte Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze zu bewerten. Aufgrund der bereits erfolgten Teilung des Grundstücks nach WEG wird daher der Wert der jeweiligen Einheiten an deren Bodenwertanteil bemessen. Hierzu wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren an.

Für die bereits realisierten Tiefgaragenstellplätze wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren an und bringt eventuell erforderliche Kosten zur Mängelbeseitigung in Abzug.

**Der Sachverständige wählt folglich das Vergleichswertverfahren.**

## Schema der Wertermittlungsverfahren



Quelle: ImmoWertA

## 7.2 Ermittlung des Bodenwertes

<b>Verfahren</b>	Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage von §§ 24 bis 26 und §§40 bis 52 ImmoWertV 2021.
<b>Vergleichswerte</b>	Zum Vergleich erforderliche Preise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften liegen nicht vor.
<b>Bodenrichtwerte</b>	Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet. Näheres ist unter „Richtwertauskunft“ beschrieben.
<b>Richtwertauskunft</b>	Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück in der entsprechenden Bodenrichtwertzone beträgt laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd zum Stichtag 01.01.2022 150 €/m <sup>2</sup> (als durchschnittlicher Wert für erschließungsbeitragsfreies Bauland ohne Angabe zum Maß der baulichen Nutzung).
<b>Bodenpreisentwicklung</b>	Bei der Ermittlung des Bodenwertes für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde gegenüber dem Ermittlungsstichtag von gleichbleibenden Bodenpreisen ausgegangen.
<b>Grundstücksausnutzung</b>	<p>Eine Teilfläche, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden könnte, liegt beim betrachteten Grundstück unter Berücksichtigung der genehmigten Einheiten nicht vor.<sup>1</sup></p> <p>Da es sich um eine Bebauung nach §34 BauGB handelt und auch sonst keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung seitens des Gutachterausschusses gemacht wurden, wird auf eine Anpassung der GFZ verzichtet.</p>
<b>Wohnlage</b>	Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf die Wohnlage ist nicht erforderlich.
<b>Lärmbelastung</b>	Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer Lärmbelastung ist nicht erforderlich.
<b>Bodenwertansatz</b>	Aufgrund der zuvor genannten Gegebenheiten wird der Bodenrichtwert insgesamt mit folgender Anpassung zum Ansatz gebracht.

Flurstück	Art	Fläche	BRW	Stichtag	Anpassung	BRWa	Bodenwert
467	Baureifes Land	1.911,00 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022	0%	150 €/m <sup>2</sup>	286.650 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.911,00 m<sup>2</sup></b>					<b>286.650 €</b>

<sup>1</sup> § 41 ImmoWertV 2021  
Aktenzeichen GA2022-094



## Anteiliger Bodenwert

Der anteilige Bodenwert der jeweiligen Sondereigentumseinheiten ergibt sich dabei wie folgt:

Grundbuch	Einheit	Bruchteil	Gesamt	Fläche	Wertanteil	Gerundet
8.705	Anteil Whg. Nr. 201	418	10000	79,88 m <sup>2</sup>	11.981,97 €	11.980 €
8.706	Anteil Whg. Nr. 202	418	10000	79,88 m <sup>2</sup>	11.981,97 €	11.980 €
8.707	Anteil Whg. Nr. 203	426	10000	81,41 m <sup>2</sup>	12.211,29 €	12.210 €
8.708	Anteil Whg. Nr. 204	426	10000	81,41 m <sup>2</sup>	12.211,29 €	12.210 €
8.709	Anteil Whg. Nr. 205	368	10000	70,32 m <sup>2</sup>	10.548,72 €	10.550 €
8.710	Anteil Whg. Nr. 206	368	10000	70,32 m <sup>2</sup>	10.548,72 €	10.550 €
8.723	Anteil TG Nr. 1	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.724	Anteil TG Nr. 2	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.725	Anteil TG Nr. 3	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.726	Anteil TG Nr. 4	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.727	Anteil TG Nr. 5	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.728	Anteil TG Nr. 6	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.729	Anteil TG Nr. 7	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.730	Anteil TG Nr. 8	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.731	Anteil TG Nr. 9	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €
8.733	Anteil TG Nr. 11	20	10000	3,82 m <sup>2</sup>	573,30 €	570 €



## 7.3 Vergleichswertverfahren

### Wertansatz

Für einen Tiefgaragenstellplatz werden laut gewerblichem Mietspiegel 2021/2022 der IHK Region Heilbronn-Franken in Bad Mergentheim 30-60 €, im Schnitt 45 € pro Monat bezahlt. Da es sich um eine innerstädtische Wohnlage handelt, kann von der oberen Bandbreite ausgegangen werden.

Unterstellt man eine Rendite von 5 %, was einem Vervielfältiger von 20 entspricht und für die Lage des Bewertungsgegenstandes als angemessen erscheint, kann als Wert für einen Tiefgaragenstellplatz folgender Ansatz herangezogen werden:

$$60 \text{ €} \times 12 = 720 \text{ € p.a.}$$

$$720 \text{ €} \times 20 = 14.400 \text{ €, gerundet 15.000 €}$$

Unter der Annahme, dass der Tiefgaragenstellplatz Nr.11 vollständig hergestellt ist, kann somit ein Wert von rd. 15.000 € hierfür angesetzt werden.

Für die teilweise errichteten Tiefgaragenstellplätze Nr. 6-9 sind von diesem Betrag noch die Kosten zur finalen Herstellung anzusetzen. Dabei wird nicht die Errichtung einer überdachten Tiefgarageneinfahrt, sondern eine offene Variante angesetzt.

Die Kosten werden seitens des Sachverständigen wie Folgt geschätzt:

Art	Anzahl	Kosten/Stk.	Kosten
Aushub	225 m³	70 €	15.750 €
Fundament	75 m²	80 €	6.000 €
Bodenbelag	75 m²	75 €	5.625 €
Abstützung Hang	30 m²	300 €	9.000 €
Garagentore	4 Stk.	2.000 €	8.000 €
Sonstiges	4 Stk.	1.000 €	4.000 €
<b>Gesamtkosten</b>			<b>48.375 €</b>
<b>Kosten /Stk.</b>			<b>12.094 €</b>
<b>Gerundet</b>			<b>12.100 €</b>

Es wird empfohlen, hierfür konkrete Angebote einzuholen. Sollten diese von der Kostenschätzung abweichen, ist der Wert entsprechend zu korrigieren.

Es ergibt sich somit für die Garagen Nr.6-9 ein Wert von je 15.000 € - 12.100 € = 2.900 €



## 8. SWOT Analyse

### Stärken

- Mikrolage

### Schwächen

- Allgemeine Marktlage

### Chancen

- Wertschöpfungspotential

### Risiken

- Bau- und Vermarktungskosten

## 9. Immobilienmarkt

### Preisentwicklung

Ein Marktbericht der LBS aus 2021 nennt für Eigentumswohnungen in Bad Mergentheim im Schnitt 3.050 €/m<sup>2</sup> für Neubauten, mit einer Spanne von 2.850 € bis 3.300 €. Im Bestand werden 2.100 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 1.950 € bis 2.500 € genannt. Dabei handelt es sich um Preise aus dem Jahr 2021. Berücksichtigt man den aktuellen Preisverfall aufgrund der gestiegenen Zinsen, so wird in Etwa das Niveau von 2021 erreicht.



## 10. Verkehrswert

### Grundlagen der Ermittlung

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Ermittlung des Verkehrswertes

Der ermittelte Vergleichswert beläuft sich auf

Grundbuch	Einheit	Bodenwert	Zu-/Abschläge	Verkehrswert
8.705	Anteil Whg. Nr. 201	11.980 €	- €	<b>11.980 €</b>
8.706	Anteil Whg. Nr. 202	11.980 €	- €	<b>11.980 €</b>
8.707	Anteil Whg. Nr. 203	12.210 €	- €	<b>12.210 €</b>
8.708	Anteil Whg. Nr. 204	12.210 €	- €	<b>12.210 €</b>
8.709	Anteil Whg. Nr. 205	10.550 €	- €	<b>10.550 €</b>
8.710	Anteil Whg. Nr. 206	10.550 €	- €	<b>10.550 €</b>
8.723	Anteil TG Nr.1	570 €	- €	<b>570 €</b>
8.724	Anteil TG Nr.2	570 €	- €	<b>570 €</b>
8.725	Anteil TG Nr.3	570 €	- €	<b>570 €</b>
8.726	Anteil TG Nr.4	570 €	- €	<b>570 €</b>
8.727	Anteil TG Nr.5	570 €	- €	<b>570 €</b>

Grundbuch	Einheit	Vergleichswert	Zu-/Abschläge	Verkehrswert
8.728	TG Nr.6	15.000 €	- 12.100 €	<b>2.900 €</b>
8.729	TG Nr.7	15.000 €	- 12.100 €	<b>2.900 €</b>
8.730	TG Nr.8	15.000 €	- 12.100 €	<b>2.900 €</b>
8.731	TG Nr.9	15.000 €	- 12.100 €	<b>2.900 €</b>
8.733	TG Nr.11	15.000 €	- €	<b>15.000 €</b>

Die Werte ergaben sich aus dem Bodenrichtwert bzw. ortsüblichen Vergleichspreisen. Das Ergebnis ist somit stimmig.

Der Ermittlung des Vergleichswertes ist gegenüber anderen Verfahren der Vorzug zu geben, da es sich dabei um am Markt gehandelte Vergleichspreise handelt. Daher wird der Verkehrswert der Bewertungsobjekte zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.07.2022 unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudezustandes, der Nutzungsart sowie der aktuellen Marktsituation von mir auf die zuvor genannten Werte geschätzt. Diese Werte entsprechen - unter Anwendung der Auf- und Abrundungsempfehlung nach W. Kleiber - dem Marktwert zum Wertermittlungsstichtag.

### Persönliche Erstellung

Die Ergebnisse basieren auf Erkenntnissen und Analysen, die der Sachverständige im Zeitraum Juli 2022 bis Januar 2023 gewonnen hat. Ihm zur Verfügung gestellte Unterlagen und erteilte Auskünfte wurden berücksichtigt. Die im Gutachten genannten Verfahrens-, Bearbeitungs- und Einschränkungshinweise gilt es insgesamt zu beachten.

### Urheberschutz

In diesem Kontext ist auftragsgemäß die Wertermittlung in der vorliegenden Gutachterform lediglich für die Zwangsversteigerung des Auftraggebers vorgesehen und zu interpretieren. Eine Weitergabe beziehungsweise Einsichtnahme dritter Parteien bedarf der vorherigen

schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftungsausweitung gegenüber Dritten ist im Rahmen des bestehenden Auftragsverhältnisses nicht vorgesehen. Potentielle Ansprüche solcher Parteien sind ohne vorherige Einräumung eines s.g. „Reliance-Letters“ gänzlich ausgeschlossen. Als Externe gelten dabei nicht dem Auftraggeber angehörende Unternehmen sowie mit der Ergebnisverwertung betraute Erfüllungsgehilfen.

## Ausfertigung

Weinstadt, den 05.01.2023




Florian Müller

Dipl. Wirtschaftsingenieur

Dipl. Betriebswirt der Immobilienwirtschaft



## 11. Anlagen

### 11.1 Bilder

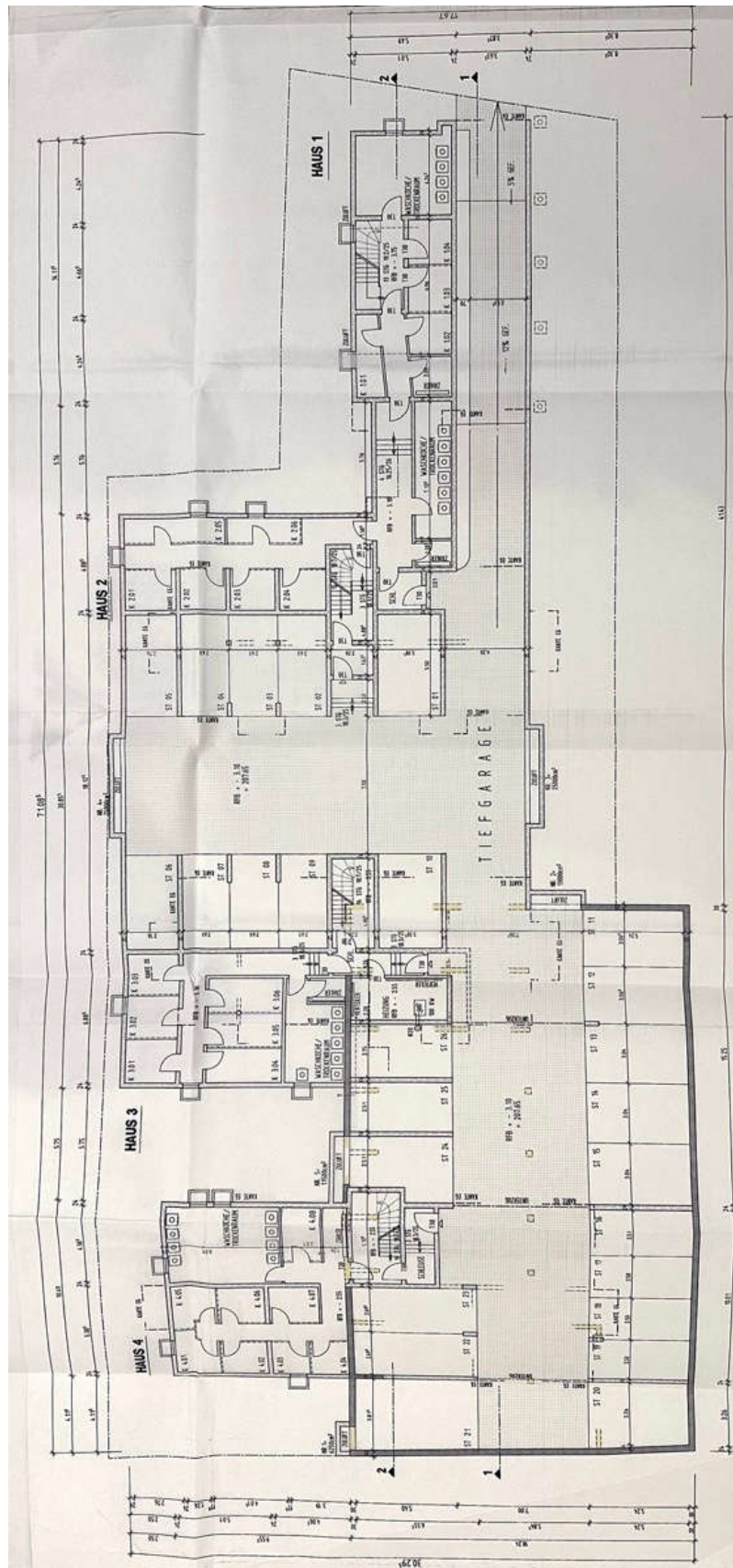


Gebäude Nr.3 mit Tiefgaragenzufahrt



Zufahrt zu Grundstück

Pläne



Grundriss Tiefgarage



## 12. Glossar

### 12.1 Begriffserklärungen

**Bruttoanfangsrendite (Ist)**  $\frac{\text{Jahresnettomiete (Ist) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)}}{\text{Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)}} \times 100 \%$

**Bruttoanfangsrendite (Soll)**  $\frac{\text{Jahresnettomiete (Soll) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)}}{\text{Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)}} \times 100 \%$

**Leerstandsquote (Fläche)**  $\frac{\text{Nicht vermietete Fläche}}{\text{Gesamtnutzfläche}} \times 100 \%$

**Leerstandsquote (Ertrag)**  $\frac{\text{Leerstandsmietansatz}}{\text{Jahresnettomiete (Soll)}} \times 100 \%$

**Nettoanfangsrendite (Ist)**  $\frac{\text{Jahresnettomiete (Ist) – nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten}}{\text{Nettokaufpreis + Erwerbsnebenkosten}} \times 100 \%$

Da die Erwerbsnebenkosten im Rahmen der Wertermittlung i.d.R. nicht bekannt sind, wird hierfür ein pauschaler Wert von 10 % angesetzt.

**Nettoanfangsrendite (Soll)**  $\frac{\text{Jahresnettomiete (Soll) – nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten}}{\text{Nettokaufpreis + Erwerbsnebenkosten}} \times 100 \%$

Da die Erwerbsnebenkosten im Rahmen der Wertermittlung i.d.R. nicht bekannt sind, wird hierfür ein pauschaler Wert von 10 % angesetzt.

**Vervielfältiger (Ist)**  $\frac{\text{Jahresrohertrag (Ist)}}{\text{Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)}} \times 100 \%$

**Vervielfältiger (Soll)**  $\frac{\text{Jahresrohertrag (Soll)}}{\text{Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)}} \times 100 \%$

#### WAULT

Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term), zu Deutsch Gewichtete, durchschnittliche, nicht ausgelaufene Mietzeit, oder kurz durchschnittliche Restlaufzeit. Dieser berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\frac{\sum (\text{Jahresnettomiete} \times \text{errechnete Restlaufzeit})}{\sum \text{Jahresnettomiete (Ist) aller betrachteten Mietverträge}}$$



## 12.2 Definition Standortranking

<b>Vorbemerkung</b>	Das verwendete Standortranking, sowie dessen nachfolgende Definition stammen aus dem Zukunftsatlas 2019 der Prognos AG.	
<b>Methodik</b>	<p>Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex (Gesamtindex) bestimmt.</p> <p>Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den vier Bereichen</p>	
<b>Wirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>Demografie</b>  <b>Arbeitsmarkt</b>	<b>Wohlstand und soziale Lage</b>  <b>Wettbewerb und Innovation</b>
	Die 29 Indikatoren werden in die Dimensionen Stärke und Dynamik unterteilt.	
<b>Stärkerang</b>	Der Stärkerang beschreibt den Status Quo einer Stadt bzw. eines Kreises. Er erlaubt Aussagen über die Standortstärke.	
<b>Dynamikrang</b>	Der Dynamikrang macht deutlich, wie sich eine Stadt bzw. ein Landkreis im Zeitverlauf entwickelt hat.	
	<b>Indikatoren für Stärke</b>	<b>Indikatoren für die Dynamik</b>
<b>Demographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertilitätsrate</li> <li>• Anteil Junge Erwachsene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungsentwicklung</li> <li>• Wanderungssaldo Junge Erwachsene</li> </ul>
<b>Wohlstand &amp; Soziale Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufkraft</li> <li>• Kriminalitätsrate</li> <li>• Kommunale Schuldenlast</li> <li>• Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Anteils der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen</li> </ul>
<b>Arbeitsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsplatzdichte</li> <li>• Arbeitslosenquote</li> <li>• Anteil Tertiärbeschäftigung</li> <li>• Anteil Hochqualifizierte</li> <li>• Schulabbrecherquote</li> <li>• Unbesetzte Ausbildungsstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung Arbeitslosenquote</li> <li>• Veränderung Anteil Hochqualifizierter</li> </ul>
<b>Wettbewerb &amp; Innovation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BIP je Beschäftigten</li> <li>• Gründungsintensität</li> <li>• FuE-Personal in der Wirtschaft</li> <li>• Investitionsquote der Industrie</li> <li>• Patentintensität</li> <li>• Beschäftigte in den dt. Zukunftsfeldern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung BIP</li> <li>• Veränderung Gründungsintensität</li> <li>• Veränderung FuE-Personal</li> <li>• Veränderung Gesamtbeschäftigung</li> </ul>

## Allgemein

### Klasse

- Anzahl der Top 500 Unternehmen
- Erreichbarkeit Bundesautobahnen

Mit der Klasse wird dargestellt, welche Zukunftschancen eine Region hat. Das Ranking ist dabei folgendermaßen untergliedert:

1	beste Chancen	5	ausgeglichene Chancen/Risiken
2	sehr hohe Chancen	6	leichte Risiken
3	hohe Chancen	7	hohe Risiken
4	leichte Chancen	8	sehr hohe Risiken