

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Brigitte Mann

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

Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin

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: 07.07.2025
GA.: 20251438
Az.: 4 2 K 29/24

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 4106 eingetragenen 643/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, in den Riedwiesen 30, 32, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links, dem Kellerraum im Untergeschoss und dem Bühnenraum im Dachgeschoss - im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 15 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien und einem Gartenanteil -in der Planskizze jeweils mit der Nr. 15 bezeichnet-



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 03.07.2025 ermittelt mit rund
140.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 33 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	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, links	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.4.2.2	Wohnung Nr. 15	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17



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 Vergleiche	24
4.7	Sachwertermittlung	25
4.7.1	Sachwertberechnung	25
4.7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.8	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05.....	41
6.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
6.1.3	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	43
6.1.4	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	43
6.1.5	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
6.1.6	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	45
Haftungsausschluss	65



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, In den Riedwiesen 30 und 32, in Crailsheim, mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die zu bewertende 4-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss links, im Gebäude „In den Riedwiesen 32“, rechter Hauseingang, mit

643/10.000 Miteigentumsanteilen (ME) an Grundstück, Flurstück 420, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, links, einem Abstellraum im Untergeschoss, einem Bühnenraum im Dachraum sowie einem Stellplatz im Freien und einem Gartenanteil -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer 15 bezeichnet-.

Objektadresse:

In den Riedwiesen 30, 32
74564 Crailsheim

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Crailsheim, Blatt 4106, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Crailsheim, Flurstück 420, Fläche 1.754 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Crailsheim

Frau Rechtspflegerin

Schloßplatz 1

74564 Crailsheim

Auftrag vom 01.04.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Aktenzeichen des Amtsgerichts CR: 4 2 K 29/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, 03.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

Umfang der Besichtigung etc.:

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden; außer der Keller Nr. 15.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Mieter

und die Sachverständige Brigitte Mann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025
- Teilungserklärung (TE)
- Hausgeldabrechnungen
- Wirtschaftsplan
- drei letzte Protokolle der Eigentümerversammlung
- Erhaltungskostenaufstellung
- Grundrisse, Lageplan aus der Teilungserklärung
- Berechnung der Wohnfläche und zur Bruttogrundfläche



- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Vergleichskaufpreise des zuständigen Gutachterausschusses
- Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses, www.boris-bw.de

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 auftragsgemäß ohne die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (Vormerkung auf Übertragung der Vorgartenfläche), um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Der Mieter erklärte insgesamt 593,00 € pro Monat an den Vermieter zu überweisen; hierin seien die Betriebskosten enthalten.

Der Aufteilungsplan des Dachgeschosses ist hinsichtlich der Nummerierung 13/15 unleserlich. Ich unterstelle in dieser Wertermittlung, dass der Mieter den Bühnenraum — in der Teilungserklärung mit der Ziffer 15 bezeichnet- nutzt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 35.346 Einwohner); Stadtteil Altenmünster (ca. 2.900 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 bis ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

demografische Struktur Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Altenmünster; die Entfernung zum Stadtzentrum, Stadtverwaltung beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, vier- bis sechsgeschossige Bauweise; Wohnanlage
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	fast eben; Garten und Loggia mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 1.754 m²;
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung über Heuweg 7/1, gem. Herrschvermerk im Grundbuch; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses „In den Riedwiesen 32“; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 4106, folgende wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Vormerkung des Anspruchs der Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums an der Vorgartenfläche. Da dieser Eintrag -nach meinem Kenntnisstand- nahezu in jedem Grundbuchauszug eingetragen ist, bleibt diese anteilige Wertbeeinflussung in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, weil ich davon ausgehe, dass dieser Aspekt hinreichend im veröffentlichten Bodenrichtwert berücksichtigt ist.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	Reallast auf Gebäude 7/1 Heuweg, Gemarkung Altenmünster betreffend Lieferung von Heizwärme. Dieser Eintrag ermächtigt das Bewertungsobjekt über das belastete Nachbargrundstück mit Heizwärme versorgt zu werden. Es besteht nach meiner Einschätzung keine signifikante anteilige Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Mietverhältnis seit ca. 2012, den Mietvertrag müsse er suchen, erklärte der Mieter/Nutzer



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält, laut schriftlicher Auskunft vom 05.03.2025, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

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 mündlich 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 zwei Gebäuden, in den Riedwiesen 30 und 32, mit insgesamt 16 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 16 Stellplätze im Freien.

Das Bewertungsobjekt, die 4-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, links, im Aufteilungsplan mit der Nummer 15 bezeichnet, ist vermietet. Es wurde mir, weder vom Eigentümer noch vom Mieter, ein Mietvertrag vorgelegt.

Der Kellerraum im Untergeschoss ist nicht geräumt.

Der Bühnenraum im Dachgeschoss (rechtes Foto) ist nicht geräumt:





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 Grundrissen aus der Teilungserklärung.

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:

Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus zwei aneinander gebau-
ten Gebäuden, In den Riedwiesen 30, 32; ausschließlich zu
Wohnzwecken genutzt;
viergeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Satteldach;
freistehend

Baujahr:

ca. 1972, laut Energieausweis

Modernisierungen:

ca. 1985 Fernwärmeanschluss
Fensteraustausch in der Wohnung
Keine weiteren wesentlichen Modernisierungen

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 89 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 88,51 m² x 1,55 = rd. 137 m²
(Die Anlage 24 II zum BewG nennt für Wohnungseigentum in
Mehrfamilienwohnhäusern einen Umrechnungsfaktor (1 m² WF
= 1,55 m² BGF) zur vereinfachten Umrechnung.)

Energieeffizienz:

Der Energieausweis wurde am 14.02.2024 auf Grundlage des
Energieverbrauchs ermittelt;
Primärenergiebedarf: 114 kWh / (m² * a);
Energieverbrauch: 87 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch ent-
halten)
gültig bis 14.03.2034

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur,
Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob-
jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen,
dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe-
sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit
nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.



Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Giebelseite Eternitverkleidung, Schäden vorhanden; bei der Ent- sorgung muss mit Mehrkosten -aufgrund des vermutlich asbest- haltigen Sondermülls- gerechnet werden

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellräume, **davon Bewertungsobjekt Abstellraum Nr. 15**; Flur

Erdgeschoss:

je zwei Wohnungen in Haus 30
je zwei Wohnungen in Haus 32

1.-2. Obergeschoss:

je zwei Wohnungen in Haus 30
je zwei Wohnungen in Haus 32

3. Obergeschoss:

Haus In den Riedwiesen 30, zwei Wohnungen:

Haus In den Riedwiesen 32, zwei Wohnungen:

davon 4-Zimmerwohnung Nr. 15 (Bewertungsobjekt, bestehend aus Wohnzimmer mit Loggia, zwei Kinderzimmern, Flur, Abstellraum, Elternschlafzimmer, Bad, WC, Küche)
Wohnung Nr. 16

4. Obergeschoss

je zwei Wohnungen in Haus 30
je zwei Wohnungen in Haus 32

Dachgeschoss:

Bühnenraum, **davon Bühnenbereich Nr. 15 (Bewertungsobjekt)**

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag, Tritt- und Stellstufen; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Klingel- und Briefkastenelement, freie Lüftung; Hauseingang Zustand dem Baujahr entsprechend
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz



Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachsteine;

ohne Dämmung/nicht zeitgemäße Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer/Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Fernheizung, Baujahr ca. 1985, laut Energieausweis Heizungsrohre in der Wohnung sind tlw. auf Putz verlegt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, keine separate Werterfassung in diesem Gutachten (ohne Wert), da der Mieter erklärte, diese gehöre ihm
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Erneuerung der Rückstaudoppelverschlüssen, laut Protokoll der Eigentümerversammlung von 2023 Rückbau der nicht genehmigten Kellertüren, inkl. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, laut Protokoll der Eigentümerversammlung von 2023 Überprüfung der Balkonabdichtungen Zahlungsrückstände samt Kosten für den Klageweg der weiteren zahlungsunfähigen Miteigentümer
wirtschaftliche Wertminderungen:	innenliegendes WC innenliegender Abstellraum
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Fahrradabstellplatz, Wäschetrockentangen, Müllabstellplatz, Einfriedung (Hecken).

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

befestigte Stellplatzfläche, Nr. 15
Gartenfläche Nr. 15

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen und Gartenflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, links**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. Obergeschoss, links im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 15 im Untergeschoss und dem Bühnenraum Nr. 15 im Dachgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 89 m²

Berechnungen zur Wohn- bzw. Nutzfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohn-/nutzwertabhängige Wohn-/Nutzflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
3. Obergeschoss	Wohnung 15-links-					
Flur	innenliegend	1,797	0,955	1,716	1,00	1,72
		6,452	1,144	7,381	1,00	7,38
		0,871	0,846	0,737	1,00	0,74
Küche	Nordost	3,127	2,294	7,173	1,00	7,17
WC	innenliegend	1,175	1,281	1,505	1,00	1,51
		-0,358	0,504	-0,180	1,00	-0,18
Bad	Nordost	1,728	2,532	4,375	1,00	4,38
		0,702	0,830	0,583	1,00	0,58
Schlafzimmer	Nordost	4,118	3,738	15,393	1,00	15,39
Kinderzimmer 1	Südwest, hinten rechts	2,510	4,391	11,021	1,00	11,02
Kinderzimmer 2	Südwest, mitte	4,369	2,520	11,010	1,00	11,01
Wohnzimmer	1. Zimmer rechts, SW	3,937	5,829	22,949	1,00	22,95
Loggia	Südwest (SW)	5,015	1,482	7,432	0,50	3,72
Abstellraum	innenliegend	1,160	1,556	1,805	1,00	1,80
Summe 1. Obergeschoss, links						89,18
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				rund	89,00	
Nutzfläche						
Keller	Untergeschoss	2,562	5,661	14,503	1,00	14,50
Abstellbereich	Dachgeschoss	nicht ausgemessen				
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tñw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig
innenliegende Bereiche

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 zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnung Nr. 15

Bodenbeläge:	Laminat, PVC, Fliesen, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich Loggia: Fliesen, Zustand dem Baujahr entsprechend
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Schimmelpilzbefall, Risse, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich Fliesen, im Badezimmer; nicht zeitgemäßer Fliesenspiegel in der Küche, nicht zeitgemäße Fliesen in den sanitären Anlagen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich/Raufasertapeten, Schimmelpilzbefall
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung, Baujahr nicht erkennbar Rolläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium; Rollladengurte verschmutzt (erneuerungsbedürftig)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Stahl-/Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; nicht zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster, Schimmelpilzbefall <u>WC:</u> innenliegend 1 WC 1 Handwaschbecken; nicht zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung; Schimmelpilzbefall
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, erhebliche Gebrauchsspuren; nicht in der Wertermittlung enthalten, da nach Aussage des Mieters, sein Eigentum
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Schimmelpilzbefall Rollladengurte verschmutzt Entsorgungskosten und Reinigungskosten in der Wohnung und im Kellerraum und im Dachraumbereich erforderlich elektrische Anlagen vermutlich nicht auf dem aktuellen Stand der



Technik

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: tlw. innenliegende Räume (ohne Fensterbelichtung)

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: Loggia

Baumängel/Bauschäden: Schimmelpilzbefall
Rollladengurte verschmutzt
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen, Modernisierungsarbeiten
und Renovierungsarbeiten erforderlich
Entsorgungskosten und Reinigungskosten in der Wohnung und
im Kellerraum und Abstellkammer im Dachgeschoss erforderlich
elektrische Anlagen vermutlich nicht auf dem aktuellen Stand der
Technik

wirtschaftliche Wertminderungen: innenliegendes WC, innenliegender Abstellraum

sonstige Besonderheiten: weitere zahlungsunfähige Eigentümer in der Wohnanlage;
Risiko, dass künftig Sonderumlagen gebildet werden müssen,
wenn die in den Protokollen durchzuführenden Gewerke erneu-
ert/renoviert werden.

Hausgeld: Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 rund 266,00 €,
pro Monat.

allgemeine Beurteilung des Sondereigen- Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht und
tums: macht einen stark vernachlässigten Eindruck, die Wohnung ist
vermüllt;
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs-
bedarf;
Modernisierungsbedarf besteht (Wände, Decken, Böden, sanitä-
ren Anlagen, elektrischen Anlagen)

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz im Freien, in der Planskizze mit Nr. 15 be-
zeichnet
Gartenanteil, in der Planskizze mit Nr. 15 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- keine
tum:

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
die Abrechnung erfolgt nach der angegebenen Wohnfläche laut
Teilungserklärung, welche minimal von der tatsächlichen Wohn-
fläche abweicht. Da ich davon ausgehe, dass die Abweichung
der Wohnfläche analog der anderen Wohneinheiten erfolgt
➔ keine wesentlichen Abweichungen



Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) gesamt rd. 71.139,79 zum 31.12.2023.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind theoretisch zum Ende 2023 ca. 4.586,95 € zuzuordnen; es bestehen Rückstände; es besteht ein Instandhaltungstau. Die Berücksichtigung dieser Besonderheit erfolgt deshalb mit einem Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmalen.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **643/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, In den Riedwiesen 30, **32, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links, dem Kellerraum im Untergeschoss und dem Bühnenraum im Dachgeschoss - im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 15 bezeichnet- sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien und einem Gartenanteil, in der Planskizze jeweils mit der Nr. 15 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	4106	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Crailsheim	420	1.754 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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. Da gute Vergleichsmieten und ein überörtlicher Liegenschaftszinssatz vorliegen, wird das Ertragswertverfahren bevorzugt zur Wertfindung herangezogen.

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. Das Sachwertverfahren wird stützend zur Wertfindung herangezogen, da der Sachwertfaktor geschätzt wurde.

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

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung (von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich aus dem Jahr ca. 1976) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

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 **185,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.754 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 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)	=	185,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.07.2025	× 1,063	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	196,66 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.754 m²	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	196,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	196,10 €/m²	
Fläche	×	1.754 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	343.959,40 € rd. 344.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 insgesamt **344.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 185,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 185,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für



diese Region.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 643/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	344.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 643/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	22.119,20 €	
Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	1.300,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 23.419,20 € rd. 23.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 **23.400,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Stellplatz im Freien	1.300,00 €
Summe	1.300,00 €



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)	15	Wohnung 3. OG links	89,00		8,10	720,00	8.640,00
	15	Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			89,00	1,00		745,00	8.940,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.966,80 €
jährlicher Reinertrag	=	6.973,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,80 % von 23.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	187,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.786,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,099
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	136.391,81 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	159.791,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	159.791,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	23.729,00 €
Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	136.062,81 €
	rd.	140.000,00 €



4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF- Korrektur	Grundflächen- besonderheiten	Sonstige Korrek- turen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
15	Wohnung 3. OG links	8,10	1,00	1,00	1,00	8,10
15	Stellplatz	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00

Bewirtschaftungskosten

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

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 89 m² x 14,00 € = 1.246,00 € + 106,00 € = 1.352,00 € bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

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

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 2.006,80 € = 22,45 %, **rund 22 %**

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 386.873 Kaufpreisen davon 106.638 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 37 Kaufpreisen zum Stichtag 01.10.2024.

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 in manchen Fällen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbildet, ist eine zusätzliche 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 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	38,0 %	39,7 %	22,3 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest



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, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Energieausweis ca. 1972 errichtete Gebäude wurde unterstellt modernisiert. Diese Vorgehensweise ist aus bewertungstechnischen Gründen erforderlich, da sich die Wohnung in einem stark vernachlässigten Zustand befindet.

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

Hieraus ergeben sich 5 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	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	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	4,0	



Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 53 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von ca. 1982.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.929,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risiko der Bildung von Sonderumlagen wegen Modernisierungen/Renovierungen/Zahlungsausfällen 	-30.000,00 €
Summe	-1.929,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-30.000,00 € x 0,80* Dämpfungsfaktor wurde berücksichtigt) ⁸	-24.000,00 €
)	
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenbeläge grob geschätzt 	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung der sanitären Anlagen 	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung des Schimmelpilzbefalls, Malerarbeiten 	-7.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungsrecht Gartenfläche 	3.000,00 €
Weitere Besonderheiten (-1.000,00 € x 0,80*)	-800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Austausch der Rollladengurte 	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Räumungs- und Reinigungsaufwand in der Wohnung, wird unterstellt, dass der Mieter bei Auszug dies übernimmt 	0,00 €
Summe	-21.800,00 €

⁸ Bei diesen Berechnungen wurde der Dämpfungsfaktor, nach Sprengnetter, Lehrbuch 6/3/3.1/8 bereits berücksichtigt. Bei Berücksichtigung 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 abzugsfähige Aufwendungen ein Dämpfungsfaktor von ca. 0,80 ergibt.



4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt. Alle Wohnungen sind der Sachverständigen bekannt; die Wohnflächen wurden von ihr ausgemessen. Aus diesem Grund können die Vergleichswerte zur Wertfindung herangezogen werden.

Vergleichskaufpreise		eigene Kaufpreisauswertungen				(Wohnungseigentum Crailsheim)				
Datum	Lage	Baujahr	Wohnfl.	Kaufpreis (KP)	VergleichsKP	Gewicht	gewichteter	Anpassungen		angepasster
Kaufvertrag	CR-I	ca.	ca.	bereinigt (ber.)	pro m² (ber.)	tung	VergleichsKP	Wohnfl	Ausstatt	VergleichsKP
12.02.2025	anonymisiert	1948	81,00	136.500,00 €	1.685,19 €	1	1.685,19 €	0,990	1,02	1.701,70 €
12.02.2025	anonymisiert	1948	87,00	104.000,00 €	1.195,40 €	1	1.195,40 €	1,000	1,02	1.219,31 €
12.02.2025	anonymisiert	1948	122,00	144.800,00 €	1.186,89 €	1	1.186,89 €	1,000	1,00	1.186,89 €
12.02.2025	anonymisiert	1948	100,00	131.400,00 €	1.314,00 €	1	1.314,00 €	1,002	1,02	1.342,96 €
SUMME						4				5.450,86 €
gewichteter, angepasster Vergleichskaufpreis, pro m²										1.362,71 €
Bewertungsobjekt			m²	Erläuterungen						
07.07.2025 In den Riedwiesen			89	121.281,55 €	vorläufiger VKP					
Orientierung Loggia SW + 5%				127.345,63 €	Anpassung Orientierung					
besondere objektspezifische Grundstücksm				- €	(boG)					
marktübliche Zu-/Abschläge					§ 7 ImmoWertV					
zuzüglich Stellplatz im Freien				8.000,00 €						
zuzüglich Gartenanteil				5.000,00 €						
Vergleichskaufpreis				140.345,63 €						
Vergleichskaufpreis rund				140.000,00 €						
Erläuterungen:										
Prüfung Ausreißer:		30%		1.771,53 €	(oberer Bereich)		953,90 €			
alle Wohnungen mit Balkon/Dachterrasse, alle verfügen über 1-2 Keller-/Abstellräume;										
alle Wohnungen (zw. 1990-2020) tlw. modernisiert										

Der **Vergleichswert** wird zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von rund **140.000 €** ermittelt.

**4.7 Sachwertermittlung****4.7.1 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	670,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	137,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	91.790,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	171.830,88 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	171.830,88 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		66,15 %
• Faktor	x	0,3385
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	58.164,75 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	324,50 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.489,25 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **58.489,25 €**
des Wohnungseigentums insgesamt

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **1.382,45 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = **59.871,70 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **23.400,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert = **83.271,70 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x **2,00**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = **166.543,40 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - **23.729,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungs- und Teileigentums – wird nur = **142.814,40 €**

stützend zur Wertfindung herangezogen-

rd. **143.000,00 €**



4.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	38,0 %	39,7 %	22,3 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	38,0	233,70
2	670,00	39,7	265,99
3	765,00	22,3	170,60
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 670,29			
gewogener Standard = 2,0			

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

670,29 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 670,29 €/m² BGF

rd. 670,00 €/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. Ausbauschläge. 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) Eingangsüberdachung	324,50 €



Summe

324,50 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	5.000,00 €	ME	321,50 €
Hofbefestigung aus Bitumen	10.000,00 €	ME	643,00 €
Fahrradabstellplatz	2.000,00 €	ME	128,60 €
Mülleimerplatz	1.500,00 €	ME	96,45 €
Einfriedungen	3.000,00 €	ME	192,90 €
Summe			1.382,45 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Instandhaltungssaus 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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.929,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Risiko der Bildung von Sonderumlagen wegen Modernisierungen/Renovierungen/Zahlungsausfällen 	-30.000,00 €
Summe	-1.929,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden ($-30.000,00 \text{ €} \times 0,80^*$)	-24.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Bodenbeläge grob geschätzt 	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Modernisierung der sanitären Anlagen 	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung des Schimmelpilzbefalls, Malerarbeiten 	-7.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrecht Gartenfläche 	3.000,00 €
Weitere Besonderheiten ($-1.000,00 \text{ €} \times 0,80^*$)	-800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Austausch der Rollladengurte 	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Räumungs- und Reinigungsaufwand in der Wohnung, wird unterstellt, dass der Mieter bei Auszug dies üb 	0,00 €
Summe	-21.800,00 €



4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert oder am Vergleichswert orientieren, je nachdem welcher Qualität die Daten entstammen. Da die Mieten und der Liegenschaftszinssatz guter Qualität sind, wird das Ertragswertverfahren vorrangig zur Wertfindung herangezogen.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 140.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 140.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 143.000,00 €.

Der Verkehrswert für den 643/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, in den Riedwiesen 32 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 15, dem Bühnenraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien in der Planskizze mit Nr. 11 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	4106	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		420

wird zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 mit rund

140.000 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Crailsheim, den 15. Juli 2025

Brigitte Mann



brigitte mann

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

Crailsheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 83 06
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 78 88



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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

LBO: Landesbauordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.10" (Stand März 2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

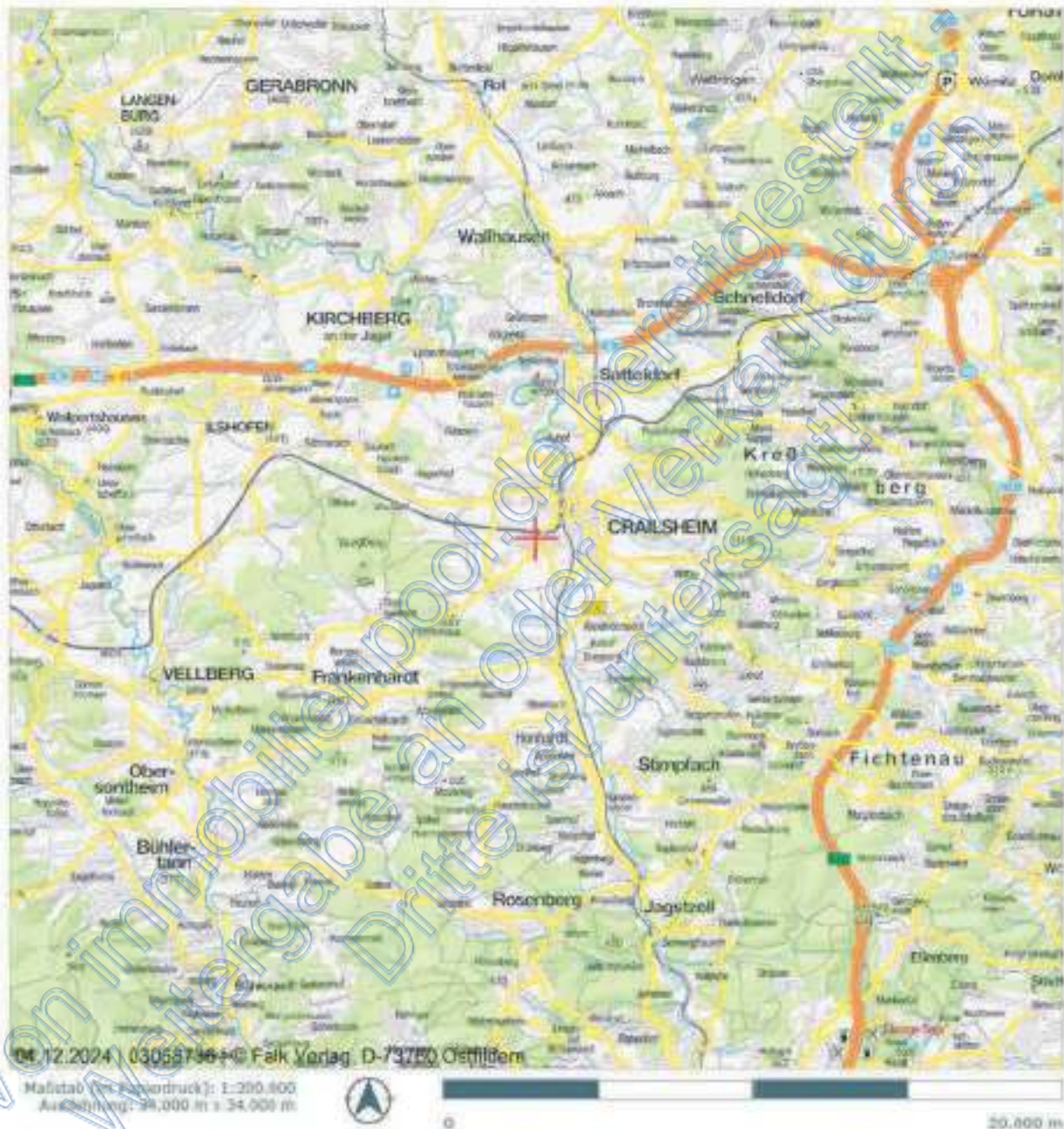
Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Luftbild
Anlage 04:	demographische Struktur
Anlage 05:	Das Ertragswert-, das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
Anlage 08:	Fotoübersichtsplan
Anlage 09:	Fotos
Anlage 10:	Haftungsausschluss
Summe:	33 Seiten



Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, In den Riedwiesen 32

geoport



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Verkehrsinfrastruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabbereich 1:200.000 und 1:500.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von 30-40 Druckkopien, sowie für die Verwendung in Gütesichten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Karte darf zeitlich unbegrenzt als Kopie im Internet (maximal 4 Internet-Domains) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontakt zu einem Immobilien Exposé oder Immobilien Gütesicht steht. Dies umfasst die Einbindung in Portale wie ImmobilienScout24 oder in Formate der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilien Thema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

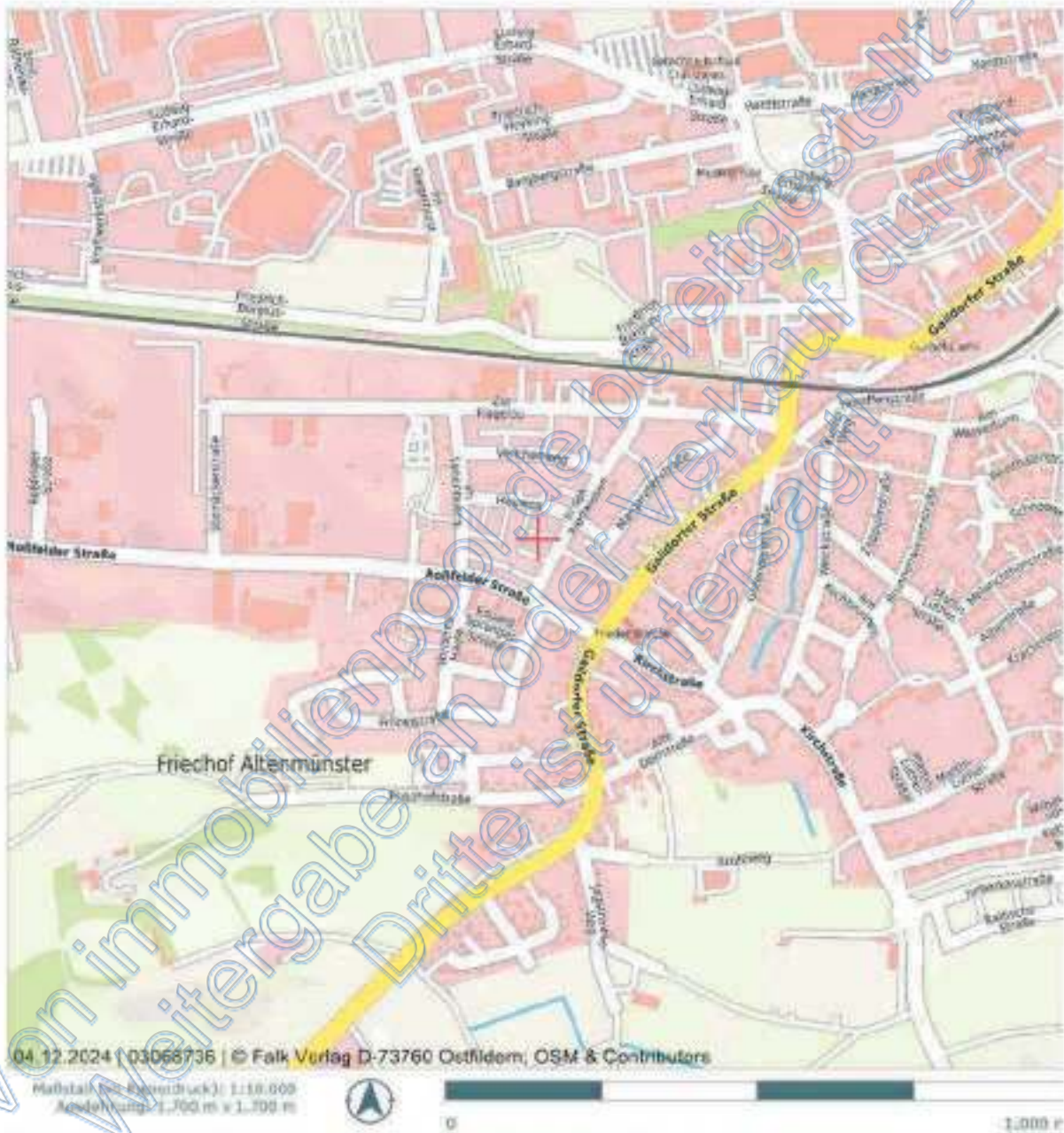
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, In den Riedwiesen 32



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)
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 Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Kopiergerät genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Drucken im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionshäuser.

Datenquelle:
HAARDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Brigitte Mann

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

74564 Crailsheim

Anlage 03

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, In den Riedwiesen 32



Auszug von Teilflächen 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, Straßenamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.

Datenquelle:

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03068736 vom 04.12.2024 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® 2024

Seite 1



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

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

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 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 Unterhaltungstaus 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.5 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

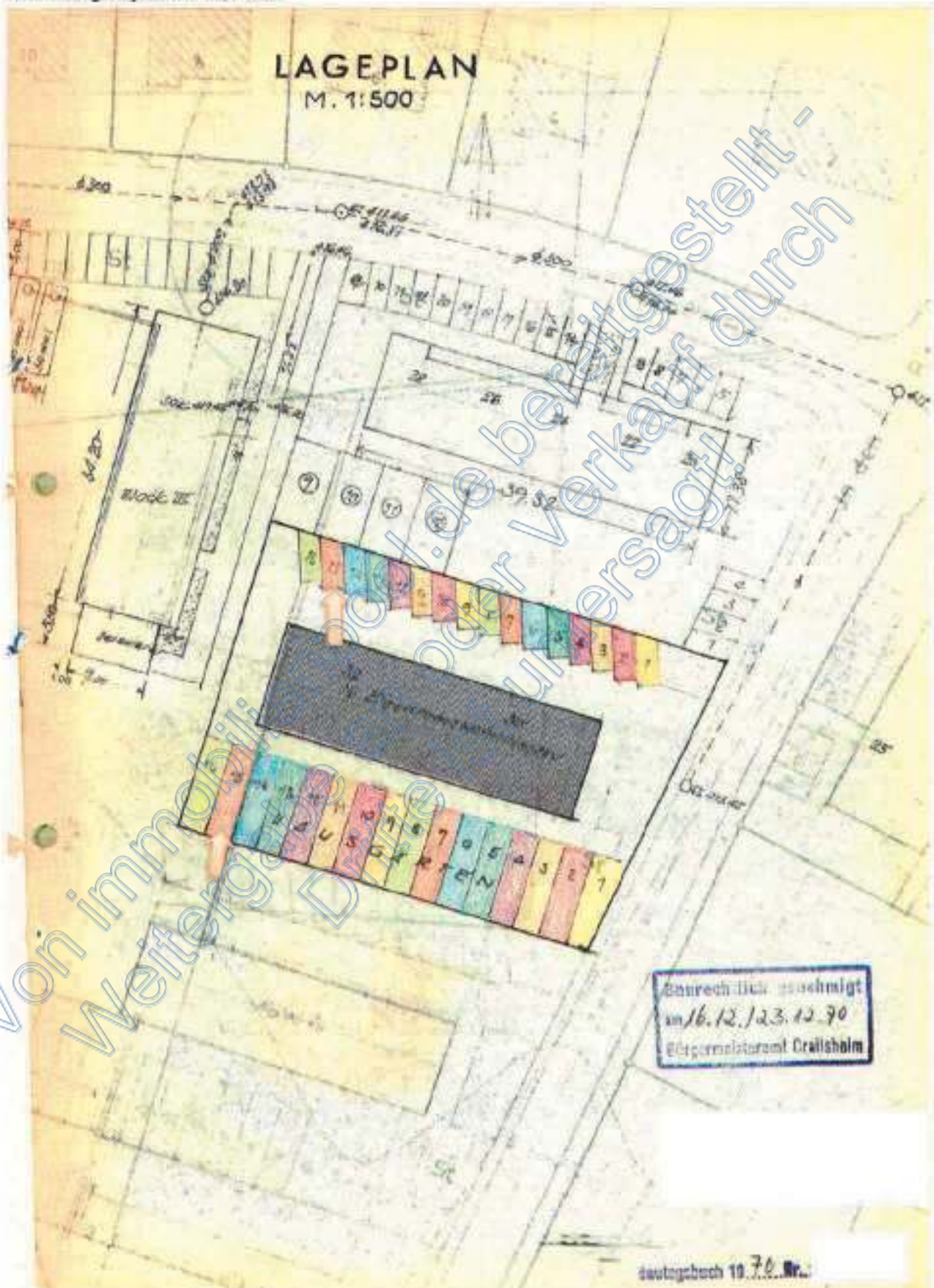
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Steilplatz- und Gartenplan, Grundrisse

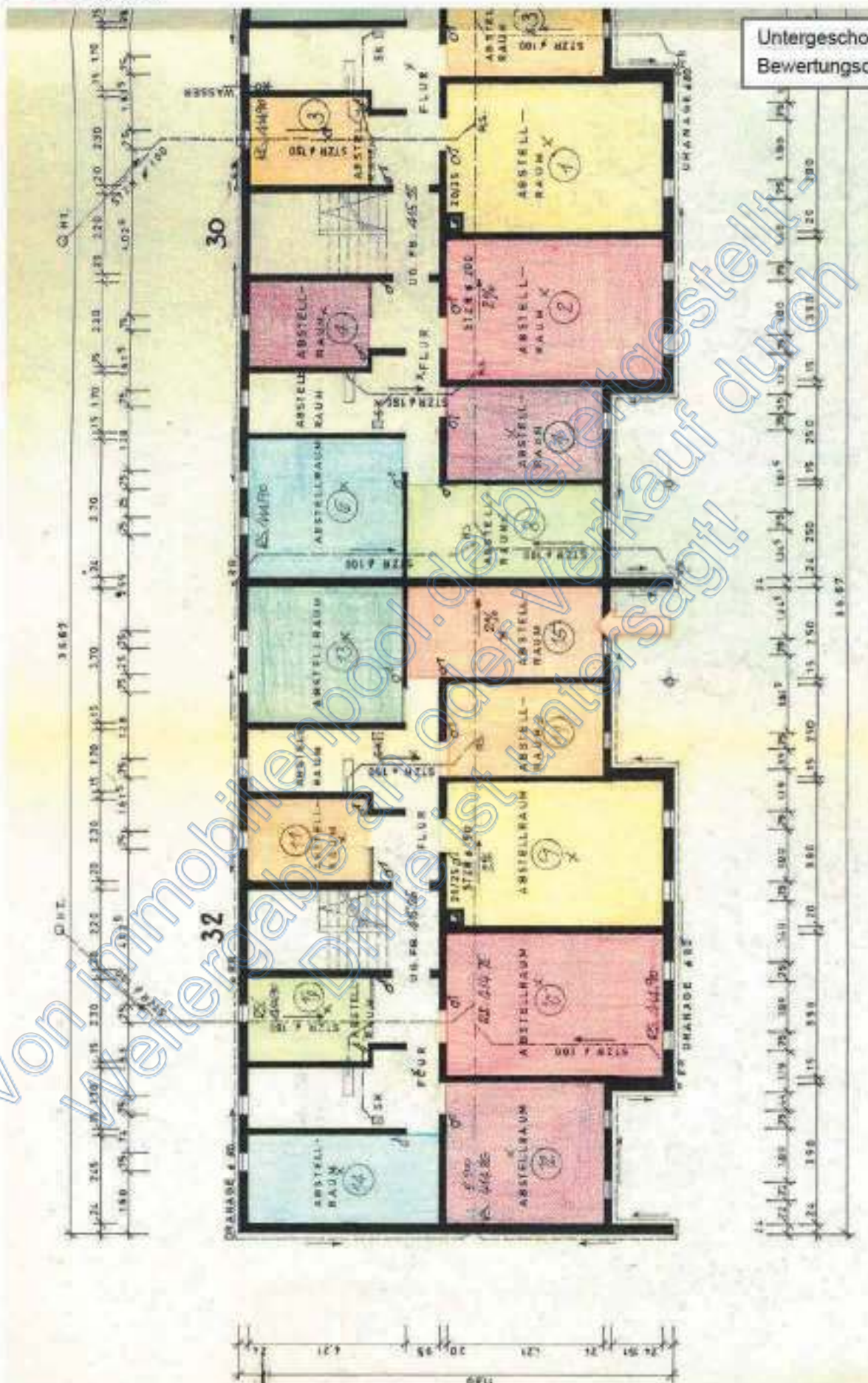
Anlage 06

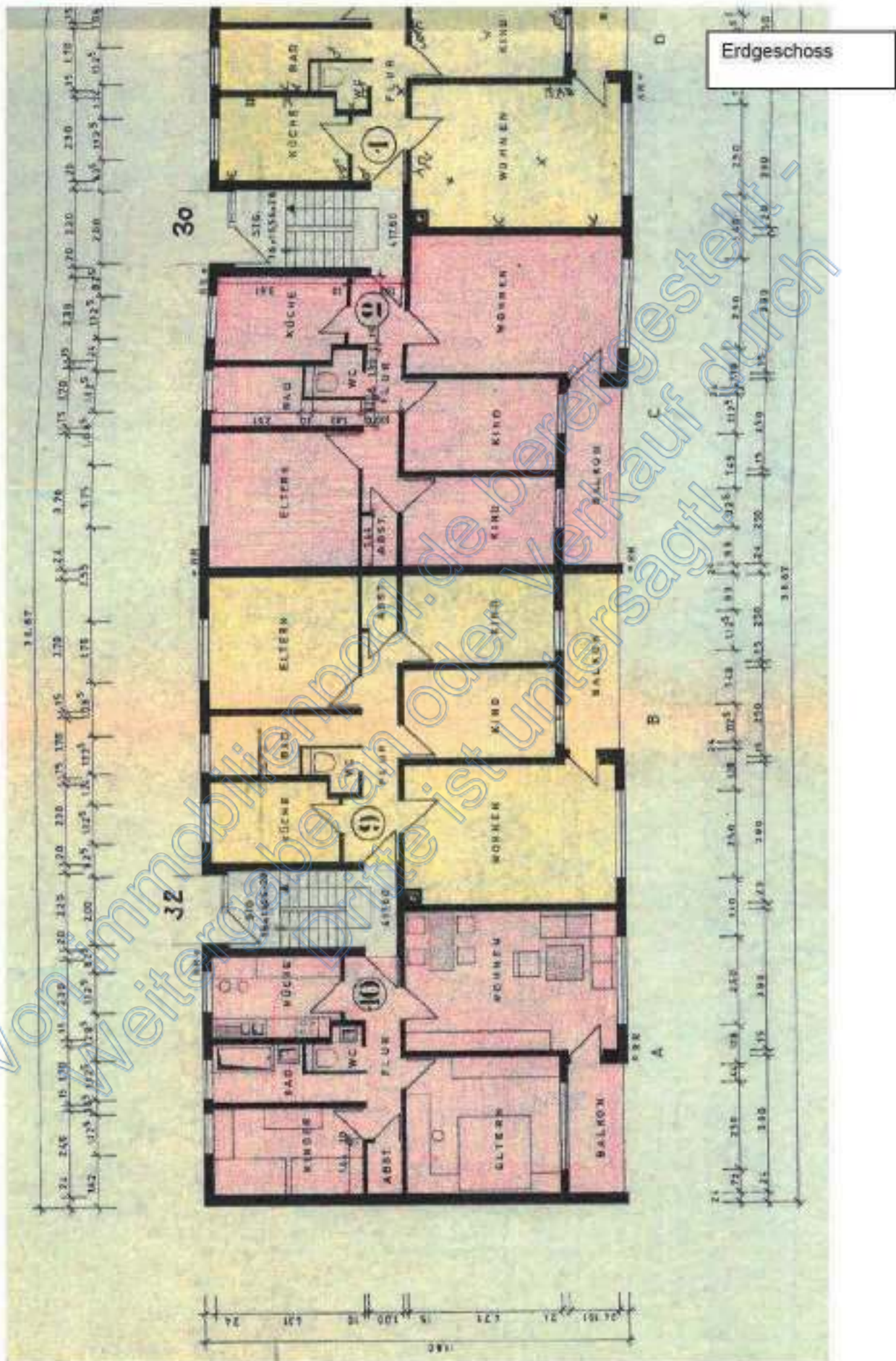
Bewertungsobjekt Nr. 15, Pfeile

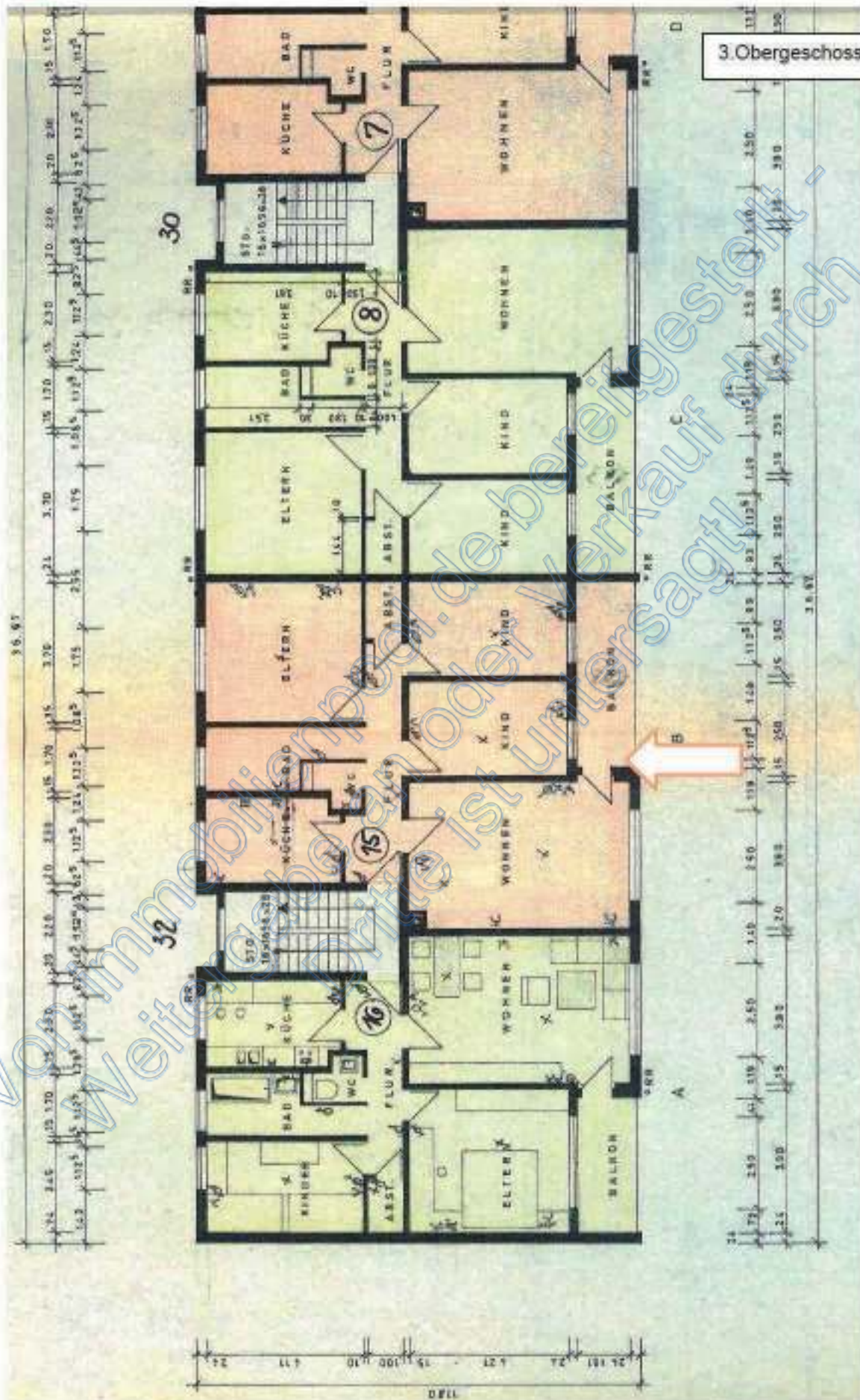




Untergeschoss
Bewertungsobjekt Nr. 15







**Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen****Anlage 07****Berechnungen zur Wohn- bzw. Nutzfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohn-/nutzwertabhängige Wohn-/Nutzflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
3.Obergeschoss	Wohnung 15-links-					
Flur	innenliegend	1,797	0,955	1,716	1,00	1,72
		6,452	1,144	7,381	1,00	7,38
		0,871	0,846	0,737	1,00	0,74
Küche	Nordost	3,127	2,294	7,173	1,00	7,17
WC	innenliegend	1,175	1,281	1,505	1,00	1,51
		-0,358	0,504	-0,180	1,00	-0,18
Bad	Nordost	1,728	2,532	4,375	1,00	4,38
		0,702	0,830	0,583	1,00	0,58
Schlafzimmer	Nordost	4,118	3,738	15,393	1,00	15,39
Kinderzimmer 1	Süd west, hinten recht	2,510	4,391	11,021	1,00	11,02
Kinderzimmer 2	Süd west, mitte	4,369	2,520	11,010	1,00	11,01
Wohnzimmer	1.Zimmer rechts, SW	3,937	5,829	22,949	1,00	22,95
Loggia	Süd west (SW)	5,015	1,482	7,432	0,50	3,72
Abstellraum	innenliegend	1,160	1,556	1,805	1,00	1,80
Summe 1. Obergeschoss, links						89,18
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				rund		89,00
Nutzfläche						
Keller	Untergeschoss	2,562	5,661	14,503	1,00	14,50
Abstellbereich	Dachgeschoss	nicht ausgemessen				

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Berechnungen zur Bruttogrundfläche:Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt $86,79 \text{ m}^2 \times 1,55 = \text{rd. } 134,52 \text{ m}^2$, rd. 135 m^2 (Die Anlage 24 II zum BewG nennt für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern einen Umrechnungsfaktor ($1 \text{ m}^2 \text{ WF} = 1,55 \text{ m}^2 \text{ BGF}$) zur vereinfachten Umrechnung.)

Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Nordostansicht Wohnanlage in den Riedwiesen 30, 32



Bild 2: Ostansicht



Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Ostansicht der Zufahrt und Stellplätze



Bild 4: Südansicht Stellplatz Nr. 15

Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Südansicht



Bild 6: Nordansicht Hauseingang In den Riedwiesen 32



Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Nordansicht Trockenstange, Fahrradabstellplatz



Bild 8: Westgiebel

Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Schäden an der Verkleidung des Westgiebels



Bild 10: Westansicht 3. Obergeschoss, 2. Balkon von rechts (Bewertungsobjekt Nr. 15)

Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Gartenanlagen



Bild 12: Treppenhaus, In den Riedwiesen 32, Eingang Wohnung 15 (Pfeil)

Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Wohnungseingang Nr. 15



Bild 14: 3. Obergeschoss Küche Schimmelpilzbefall Wand, austauschbedürftiger korrodierter Heizkörper (Rostbildung)

Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: 3. Obergeschoss, Rissbildung an der Decke/Wand



Bild 16: 3. Obergeschoss innenliegendes WC, Schimmelpilzbefall an Decke und Wand

Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: 3. Obergeschoss Bad, Schimmelpilzbefall an Wand/Decke



Bild 18: 3. Obergeschoss Schlafzimmer, Schimmelpilzbefall

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 10**Für das Wohnungs- und Teileigentum in einem **Mehr- in Crailsheim, In den Riedwiesen 32**
familienhaus

Flur

Flurstücknummer **420**Wertermittlungstichtag: **03.07.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteil- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	196,12	1.754,00	23.400,00	
Summe:				1.754,00	23.400,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungsei- gentum	Mehrfamili- enhaus		137,00	89,00	1972	65	22	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteil- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum	8.940,00	1.966,80 € (22,00 %)	0,80	2,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	263,14 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-266,62 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.573,03 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,66
Verkehrswert/Reinertrag:	20,08

Ergebnisse	
Ertragswert:	140.000,00 € (100% vom Vergleichswert)
Vergleichswert:	140.000,00 €
<i>Sachwert:</i>	<i>143.000,00 €</i>
Verkehrswert (Marktwert):	140.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.07.2025



Haftungsausschluss

Anlage 11

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

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

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

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

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

© Brigitte Mann

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