

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 Sandra Sorace  
Schloßplatz 1  
**74564 Crailsheim**

Onolzheimer Hauptstraße 69  
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96  
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38  
Internet: [www.gutachten-mann.de](http://www.gutachten-mann.de)  
eMail: [bmi-mann@t-online.de](mailto:bmi-mann@t-online.de)

Datum: 03.04.2024  
GA: 20241370  
Az: 5 1 K 17/23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude bebaute Grundstück  
in 74564 Crailsheim-Jagstheim, Ziegelhüttenstraße 26**



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde  
-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-  
zum Stichtag 07.03.2024 ermittelt mit rund

**275.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>1.4</b>	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Nebengebäude (Lager, Garage).....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	15
<b>4.4.1</b>	<b>Sachwertberechnung .....</b>	<b>15</b>
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	16
4.5	Ertragswertermittlung.....	22
<b>4.5.1</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>22</b>
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	24
<b>4.7</b>	<b>Vorläufiger Verkehrswert .....</b>	<b>24</b>
<b>4.8</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>
6.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 5.....	32
6.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32



6.1.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
6.1.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
<b>Haftungsausschluss</b>	.....	<b>54</b>

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



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (mit Anbau) mit angebautem Nebengebäude (ehemaliger Stall)
Objektadresse:	Ziegelhüttenstraße 26 74564 Crailsheim-Jagstheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crailsheim-Jagstheim, Blatt 1914, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crailsheim-Jagstheim, Flurstück 100, zu bewertende Fläche ca. 838 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Crailsheim Frau Rechtspflegerin Sandra Sorace Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 01.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag:	07.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	07.03.2024 02.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung erfolgte nach dem äußeren Anschein.
Teilnehmer am Ortstermin:	07.03.2024: die Sachverständige Brigitte Mann 02.04.2024: die Schuldnerin, Herr _____, zuständiger Bezirksschornsteinfegermeister und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.12.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • lizenziertes Kartenmaterial von ongeo • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Vergleichsmieten, Internet (www.imv.de) • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Regressionsgerade Wohnhäuser 2022, gesamt (Sachwertfaktor) des zuständigen Gutachterausschusses • Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses



- 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

1. Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach in einer Wertermittlung unberücksichtigt.
2. Beim Ortstermin war lediglich eine Außenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgt demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte und den Eindrücken während des Ortstermins. Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb in diesem Gutachten ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung (möglicher ungünstigster denkbarer Fall), nach Vermutungen der Sachverständigen getätigt. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten in dieser Wertermittlung nicht abschließend einschätzbar ist.
3. Nach meiner Einschätzung ist der Anbau, der im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, grenzseitig zum Nordwesten, bis zur Grundstücksgrenze, nämlich zum Nachbargrundstück, Flurstück 99, ca. im Jahre 1967 gebaut wurde, **nicht bauordnungsrechtlich genehmigt worden**. Ferner wurde auf dem, abweichend von der Bauakte, realisierten Anbau augenscheinlich eine Dachterrasse realisiert. Es liegt, auf Nachfrage beim zuständigen Bauamt, keine Schlussabnahme für den Anbau vor. Bei Bauvorhaben sind die Vorgaben des Brandschutzes und die Einhaltung von Abstandsflächen zu beachten. Diese brandschutzrechtlichen Bestimmungen und das Einhalten der Abstandsflächen<sup>1</sup> zwischen den Baukörpern wurden damals nach meiner Einschätzung missachtet, da der Nachbar in Holzbauweise bis zur Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes (Anbau) angebaut hat. Es herrschen offensichtlich seit über 55 Jahren bauordnungsrechtliche Widrigkeiten hinsichtlich nicht vorhandener Abstandsflächen. Ob zum heutigen Tag daraus eine Rückbauverpflichtung, nach einem Bestand von über 55 Jahren, aus rechtlichen Gründen abgeleitet und verlangt werden kann ist -laut zuständigem Baurechtsamt, Telefonat vom 4. April 2024- fraglich. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich keine Rechtsberatungen leisten kann. Aus diesem Grund wird vorsichtshalber in dieser Wertermittlung ein Risikoabschlag in Höhe von **15.000 €** vorgenommen. Dieser Abschlag ist als **reiner Platzhalter** zu sehen, da eine abschließende und rechtssichere Beurteilung in diesem Gutachten durch mich **nicht erfolgen kann**.
4. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird separat bewertet.

<sup>1</sup> Vgl. z.B. §§ 5-7, § 52 Bauplanungsrecht, Abstandsflächenrecht, Fachrecht; Landesbauordnung BW, § 7 Abs 1 Nr. 1 LBOAVO



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 34.000 Einwohner); Stadtteil Jagstheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Crailsheim ca. 6 km; Schwäbisch Hall ca. 35 km; Heilbronn ca. 75 km; Stuttgart ca. 115 km; Nürnberg ca. 100 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart  <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, BAB A 7 (ca. 17 km /ca. 15 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 6 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Jagstheim; Jagstheim ist ein Teilort von Crailsheim; die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim, Stadtverwaltung beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen und Ärzte sind bis rund 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Kindergarten (Zottele) befinden sich in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene/aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	leicht hügelig; von West nach Ost abfallend; Garten in Teilbereichen in Übertiefe

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 838,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; teilweise Übertiefe, teilweise Grenzbebauung
-------------------	---



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkbuchten sind nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss ist, laut Aussage der Schuldnerin vom 02.04.2024, vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses mit Nebengebäude; eingefriedet durch einfachen, tlw. defekten Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.03.2024 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 28.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim-Jagstheim, Blatt 1914 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, außer <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li><li>• Verfügungsvermerk auf 1/2</li></ul>
Anmerkung:	Bei Wertermittlungen zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs auftragsgemäß unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.
Herschvermerke:	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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind vermutlich nicht vorhanden; es liegen keine Informationen vor.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenblatt lag nicht vor. Es besteht eine
---------------------------------------	---



Baulastübernahmeerklärung hinsichtlich der Abstandsfläche Nordost, Hofraum des Nachbarn, Flurstück 99, entlang der Garage (jetzt Teilbereich des Anbaus), Länge ca. 7,20, grün schraffiert:

Für die damals (vermutlich nicht bauordnungsrechtlich genehmigte) überbaute Abstandsfläche (Vollfläche rot gekennzeichnet) bis zur Grundstücksgrenze Nordwest wurde demnach keine Verpflichtung übernommen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden hinsichtlich der nicht vorhandenen Abstandsflächen des **Anbaus im Erd- und Obergeschoss und der realisierten "Dachterrasse" auf dem Flachdach** festgestellt. **Es wurde keine Abstandsfläche vom Anbau des Bewertungsobjektes zum Nachbar-Grundstück Flurstück 99, eingehalten. Da kein Schlussabnahmeprotokoll des Bauvorhabens (Anbau) vorliegt, gehe ich davon aus, dass hinsichtlich dieser Besonderheit keine rechtssichere und abschließende Aussage getroffen werden kann. Aus diesem Grund wird die Fläche der "Dachterrasse" nicht mitbewertet. Hinsichtlich der vermutlich nicht genehmigten Fläche im Erdgeschoss und Obergeschoss bis zur Grundstücksgrenze gibt es ein Risiko,** vgl. auch die Erläuterungen unter Punkt 1.4.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.



## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau und einem Nebengebäude (ehemaligen Scheune) bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung.  
Das Objekt ist vermutlich leerstehend.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Anschein sowie die ggf. vorliegenden Bauakten von ca. 1966 /1967 und Beschreibungen.

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus



Einfamilienhaus mit grenzseitigem Anbau

Baujahr: ca. 1900

Anbau: ca. 1967

Modernisierungen:

ca. 2014 (sanitäre Anlagen, Fenster im Wohnbereich, Bodenbeläge, elektrische Leitungen, laut Auskunft der Schuldnerin)

ca. 2017/2018 Fassade Nord, Verkleidung

Bauart: massiv

Außenansicht: verputzt; verkleidet, ca. 2014; Sichtmauerwerk

Keller: teilunterkellert;

Dachform: Satteldach, nicht ausgebaut;

Bauteile: drei Dachgauben, vier Balkone

Dachhaut: Dachsteine

Solarmodule, Aufdachmontage auf der Dachgaube Süd

Haustüre: Kunststoff, Baujahr ca. 2014

Fenster: Kunststoff ca. 2014 modernisiert; Rollläden vorhanden; Keller Einfachfenster

Heizung: Holzvergaser mit Pufferspeicher, Baujahr ca. 2014; mit Ölheizung kombiniert

Warmwasser: Solarmodule Baujahr ca. 2014, für Brauchwassererwärmung

Nutzungseinheiten:

Untergeschoss:

zwei Garagen, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Wohnen, Küche, Flur, Gast, WC, Bad, Abstellraum; Anbau Eltern, Anbau Abstellbereich (grenzseitig), Balkon

(Süd)

Obergeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Balkon, Flur, WC, Zimmer, Bad, Zimmer mit Balkon; Anbau Schlafzimmer Anbau Abstellraum (grenzseitig)

Dachgeschoss:

laut Aussage der Schuldnerin nicht ausgebaut

Anbau: Dachterrasse mit Holzgeländer

Besonderheiten:

- Es war keine Innenbesichtigung möglich.
- Der Schuldner hat nach Aussage der Schuldnerin Strom und Wasser abgestellt.
- Der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister, Herr , hat keine Kehrunen mehr durchgeführt; er weist darauf hin, das angeschlossene Feuerstättenkehr- und überprüfungspflichtig sind.
- Es liegt für den Anbau kein Schlussabnahmeprotokoll der zuständigen Baubehörde vor. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigung -hier Grenzbebauung, d.h. Nichteinhaltung der Abstandsflächen, des Erdgeschosses und des Obergeschosses, sowie Dachterrassenaufbau auf dem geplanten Flachdach zum Nachbargrundstück, Flurstück 99 kann in dieser Wertermittlung keine abschließende rechtssichere Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Risikoabschlag in Höhe von rund 15.000 € vorgenommen. Dieser Betrag stellt jedoch lediglich eine Art Platzhalter dar, da keine Rechtssicherheit diesbezüglich besteht.

### 3.3 Nebengebäude (Lager, Garage)



Nebengebäude (ehemaliger Stall, Nutzung als Lager, Garage)

Baujahr: ca. 1900;

Bauart: Holzfachwerk

Dachform: Satteldach

Dach: Dachsteine

Tor: zwei Holzschiebetore

Boden: Beton, laut Aussage der Schuldnerin

Fenster: vorhanden

Fassade: Holzverkleidung, Fachwerk, Eternitverkleidung (Sondermüll, bei einer Entsorgung fallen ggf. Mehrkosten durch die Entsorgung des Sondermülls an)

Ausstattungsmerkmale: unbeheizt

besondere Einrichtung:

Aufdachmontage Photovoltaikanlage, rund 24 Module, Baujahr ca. 2017/2018; mit Speicher

Besonderheiten: Es war keine Innenbesichtigung möglich

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen, Einfriedung (defekter Holzzaun), Geräteschuppen mit Überdachung (ohne Wert), vernachlässigte Gartenanlagen, Entsorgungskosten fallen an.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und mit angebautem Neben-  
gebäude (ehemaliger Stall) bebaute Grundstück in 74564 Crailsheim-Jagstheim, Ziegelhüttenstraße 26 zum  
Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Crailsheim-Jagstheim	1914	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crailsheim-Jagstheim		100	838 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses  
Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV  
21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des  
**Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen,  
sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des  
Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bo-  
denwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen  
Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis  
wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmetho-  
de, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich  
aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Werter-  
mittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der  
baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40  
Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen wer-  
den (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für  
eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im We-  
sentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grund-  
stücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität über-  
prüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage  
des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wert-  
beeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-  
merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt –  
sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betref-  
fende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen  
insbesondere:

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



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	838 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b> E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.03.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,90	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 67,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	838	× 0,98	E4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>66,15 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>66,15 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	838 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	55.433,70 € <b>rd. 55.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 insgesamt **55.400,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de), liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im Bewertungsgebiet für Grundstücke mit einer durchschnittlichen Fläche von 750 m<sup>2</sup> bei 75,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 75,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen ggf. im Anschluss.

**E2**

Die Sachverständige geht davon aus, dass seit dem letzten veröffentlichten Bodenrichtwert keine wesentlichen Erhöhungen eingetreten sind. Sie hält dies für plausibel und wird von einer Anpassung absehen.

**E3**

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück hat einen von der Norm abweichenden Grundstückszuschnitt und hat demnach -nach dem Ermessen der Sachverständigen- nicht den gleichen Erholungs- und Freizeitwert wie ein von der Straße abgewandtes normal geschnittenes, zum Süden ausgerichtetes, Grundstück. Deshalb wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

**E4**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat.

D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 34.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	838,00	0,84
<b>Vergleichsobjekt</b>	750,00	0,86

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,98$



#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude (ehemaliger Stall) Nutzung als Lager, Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	675,00 €/m <sup>2</sup> BGF	388,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	322,00 m <sup>2</sup>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	217.350,00 €	46.172,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.03.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	389.273,85 €	82.694,05 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	389.273,85 €	82.694,05 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	20 Jahre
• prozentual		45,00 %	66,67 %
• Faktor	x	0,55	0,3333
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	214.100,62 €	27.561,93 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	20.000,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	234.100,62 €	27.561,93 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>261.662,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>267.662,55 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>55.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>323.062,55 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge gem. § 7 Abs 2 ImmoWertV</b>	+	<b>-37.152,19 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>334.369,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>19.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>315.369,74 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>315.000,00 €</b>



#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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.

##### 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: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	85,0 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung nach dem äußeren Anschein-

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	85,0	552,50
3	745,00	15,0	111,75
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			664,25
gewogener Standard = 2,1			

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 = 664,25 €/m<sup>2</sup> BGF  
**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 rund** = 664,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Anbau)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	85,0	629,00
3	850,00	15,0	127,50
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			756,50
gewogener Standard = 2,1			

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



tabellierten NHK.

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 756,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 757,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

#### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	664,00	283,30	87,98	584,19
Gebäudeteil 2	757,00	38,70	12,02	90,99
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>675,00</b>

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude (Lager, Garage)

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Flächenkorrektur, Ausstattung × 0,800

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 388,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

rd. 388,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Balkone, Anbau, schadhaftes Gelände	5.000,00 €
Dachgauben Nord	2.500,00 €



Dachgaube Süd	3.000,00 €
Eingangüberdachung	2.500,00 €
2 Balkone, Nord	7.000,00 €
Besondere Einrichtungen, nicht bekannt	0,00€
<b>Summe</b>	<b>20.000,00 €</b>

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen	4.000,00 €
Schuppen, Holzbauweise, Pultdach, wegen Entsorgungsarbeiten (Gegenstände im Schuppen), Wert Null	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>6.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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



Hieraus ergeben sich 13 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	2	2,0	0,0	
Summe		13,0	0,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude (Lager, Garage)

Das Nebengebäude wurde nach dem äußeren Anschein nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von der Nutzung, aufgrund der geschätzten Restnutzungsdauer der Photovoltaikanlage, ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

#### 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 (SWF)

Der Sachwertfaktor wurde, laut der Regressionsgerade für Wohnhäuser 2022 des zuständigen Gutachterausschusses in Abhängigkeit von

- der Objektart
- und der Höhe des vorläufigen Sachwerts

adress- und stichtagsbezogen in Höhe von 1,15 ermittelt.

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,15 für plausibel, weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Werte aus der Vergangenheit stammen und den aktuellen Markt, mit sinkender Nachfrage, nicht mehr abbilden. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche marktübliche Anpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV vorgenommen.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge, gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (371.521,93 €)	-37.152,19 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-19.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko Anbau, vgl. Punkte 1.4, 3. Absatz und 2.5.3 - nur Platzhalter -15.000,00 €</li> <li>Räumung des Außenbereiches, Gärtnerarbeiten -4.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-19.000,00 €

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



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche grob geschätzt (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnbereich EG, 1.OG	185,00		6,49	1.200,00	14.400,00
Nebengebäude (ehemaliger Stall)		Lager, Abstellbereich (Garage)		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			185,00	2,00		1.300,00	15.600,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>15.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>3.588,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.012,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,02 % von 55.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.119,08 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.892,92 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,02 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,970</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 315.567,89 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 55.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 370.967,89 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -37.096,79 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 333.871,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 19.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 314.871,10 €</b>
	<b>rd. 315.000,00 €</b>



## 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert im Hinblick auf die in diesem Gutachten unterstellte Restnutzungsdauer abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 13,20 € (Wohnung) je m<sup>2</sup> und 104,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) € 420,00 € jährlich Verwaltungskosten pro Mieteinheit (aufgeteilter Objekte), 351,00 € (nicht aufgeteilter Objekte), Stellplatz je 46,00 € zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca.  $185 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €} = 2.553,00 \text{ €} + 208,00 \text{ €} = 2.761,00 \text{ €}$  bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2024) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag)  $15.600,00 \text{ €} = 312,00 \text{ €}$

3.) 443,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt  $3.516,00 \text{ €} = 22,53 \%$ , **rund 23 %**

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

### Liegenschaftszinssatz

Für den Bereich des Bewertungsobjektes hat der zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, da nicht genügend Kaufpreise von Renditeobjekten vorliegen. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte ggf. mit Modifizierungen (Auf- und Abrundungen) durch die Sachverständige bestimmt und angesetzt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. Die Sachverständige hat den angewandten Liegenschaftszinssatz überprüft und hält diesen für angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge, gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (370.967,89 €)	-37.096,79 €

### 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.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich



'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen 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 Sachwertermittlung.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-19.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko Anbau vgl. Punkte 1.4, 3. Absatz und 2.5.3 - nur Platzhalter - -15.000,00 €</li> <li>Räumung des Außenbereiches, Gärtnerarbeiten -4.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-19.000,00 €

#### 4.6 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Daten lagen für das Sachwertverfahren in guter Qualität zur Verfügung (gute Herstellungskosten, guter Sachwertfaktor, modellkonforme Ableitung des Sachwertfaktors). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Die Daten lagen für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität zur Verfügung (geschätzte Wohnfläche, gute Mieten, geschätzter Liegenschaftszinssatz).

Aus diesem Grund wird das Ergebnis des Sachwertverfahrens vorrangig zur Wertfindung herangezogen.

#### 4.7 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **315.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige **Ertragswert** beträgt rd. **315.000,00 €**.

Beim Ortstermin war lediglich eine Außenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgte demnach in dieser Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte. Aus bewertungstechnischen Gründen wurde deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird deshalb mit einem geschätzten Abschlag, nach einer Worst-Case-Betrachtung (möglicher ungünstigster denkbarer Fall), nach Vermutungen der Sachverständigen getätigt. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten in dieser Wertermittlung nicht abschließend einschätzbar ist.

<b>"Worst Case-Betrachtung" (möglicher, ungünstigster denkbarer Fall)</b>			
ggf. erforderliche Modernisierungen/Reparaturen aufgrund reiner Vermutungen der Sachverständigen	Menge in m <sup>2</sup> , ca.	pro m <sup>2</sup> /St.	Gesamt in €
Erneuerung der Bodenbeläge	153	80,00 €	12.240,00 €
Malerarbeiten, pauschal			10.000,00 €
Entsorgung und Reinigung, Innenaustattung, inkl. Containerdienst			10.000,00 €
Überprüfung: z.B. Heizungssystem, Leitungen, Rohre, pauschal			3.000,00 €
Reparatur der sanitären Anlagen (z.B. Armaturen)			5.000,00 €
Summe pauschal geschätzt			40.240,00 €
<b>Summe pauschal geschätzt, rund</b>			<b>40.000,00 €</b>

Vorläufiger Sachwert 315.000,00 € abzüglich 40.000,00 € =

**275.000,00 €**



### 4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und mit angebautem Nebengebäude (ehemaliger Stall) bebaute Grundstück in 74564 Crailsheim-Jagstheim, Ziegelhüttenstraße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim-Jagstheim	1914	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim-Jagstheim		100

wird -bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein- zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 mit rund

**275.000 €**

**in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend 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 4. April 2024



**brigitte mann**

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

Ordnungsnr. Hauptstr. 89 | Fon: (0 79 51) 2 52 90  
74564 - Crailsheim | Fax: (0 79 51) 2 76 38



### Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mag. Ina Leinweber  
Büro W. Heilberg  
Österreichische Sachverständigenvereinigung  
Österreichischer Sachverständigenrat

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### -in der jeweils gültigen Fassung-

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

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMM:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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

**LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.24.1.0" (Stand Januar 2024) erstellt.



## 6 Verzeichnis der Anlagen

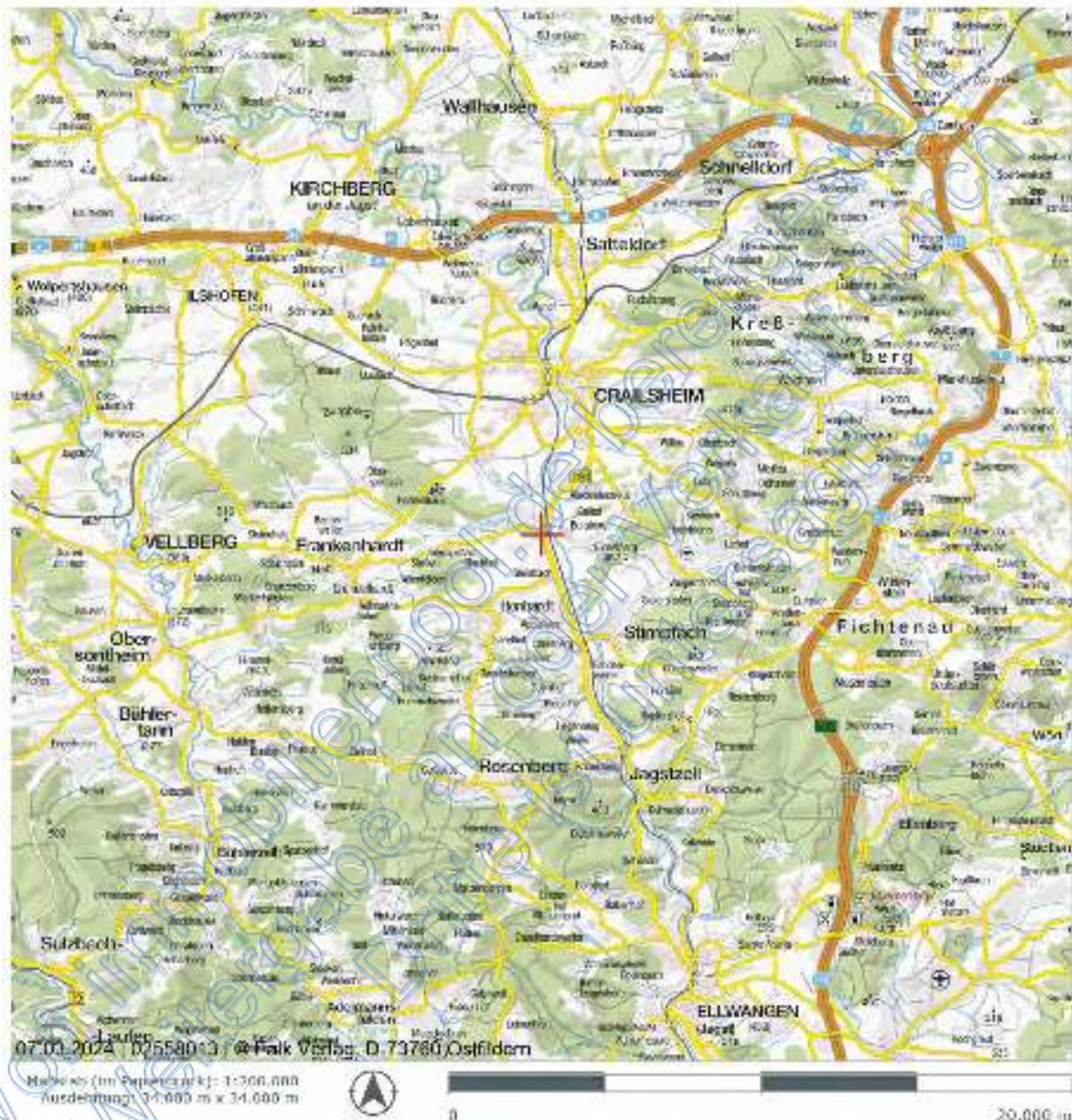
Anlage 01:	Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 02:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 03:	Auszug Luftbild
Anlage 04:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 05:	Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Wohnflächenberechnung, Bruttogrundflächenberechnungen
Anlage 08:	Fotoübersichtsplan
Anlage 09:	Fotos
Anlage 10:	Haftungsausschluss
<b>Summe:</b>	<b>27 Seiten</b>

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



# Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Ziegelhüttenstr. 26



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 10 Druckkopien. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)  
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Straßeninfrastruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabbereich 1:200.000 und 1:800.000 angefertigt und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von 30-100 Druckkopien, sowie für die Verwendung in Tabellen im Rahmen von Zwangsangehörigen und deren Veröffentlichung durch Arbeitgeber. Zusätzlich gelten folgende Einschränkungen: Das Aussehen dürfen nicht unbegrenzt als Rohmaterial im Internet (maximal 5 Internet-Computer) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfasst die Einbettung in Portale wie ImmobilienScout24 oder in Portale der Amtsbezirke zur Veröffentlichung von Zwangsangehörigen von Immobilien. Eine vom Immobilienhändler unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

**Datenguelle:**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 07550033 vom 07.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) im Dienste der on-geo GmbH. Bitte lesen die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport © 2024.



### Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Ziegelhüttenstr. 26



07.03.2024 | 02558013 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

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



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
Die Stadt- & Straßenkarte wird hier ausgegeben vom Falk Verlag. Die Kartengrundlage ist ein Spendenprojekt. Die Karte enthält u.a. die Bezeichnung Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Format genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Formblättern, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

**Datenquelle**  
HARDHORN GmbH & Co. KG Stand: 2024





# Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Ziegelhüttenstr. 26



03.2021 | 0255013 | Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg  
Maßstab (Druckausdruck): 1:1.000  
Ausmaß: 170 m x 170 m



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind vermessungsfreie, maßstabgetreue und geometrisch korrekte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre ab (je nach Befliegungszeit)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 0255013 vom 04.09.2021 auf www.geoportal.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoportal 2021

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Ziegelhüttenstr. 26



07.03.2024 | 02559013 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Auszug von Teilblättern aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS6).  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS6) - zeigt den Kartenausschnitt des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücknummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummaren.

**Datenquelle:**  
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2024



## 6.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

## Anlage 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 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 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 Unterhaltungszustands 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.

### 6.1.3 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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 Grundstücksreinertrags dar.



#### 6.1.4 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 Unterhaltungszustands 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).

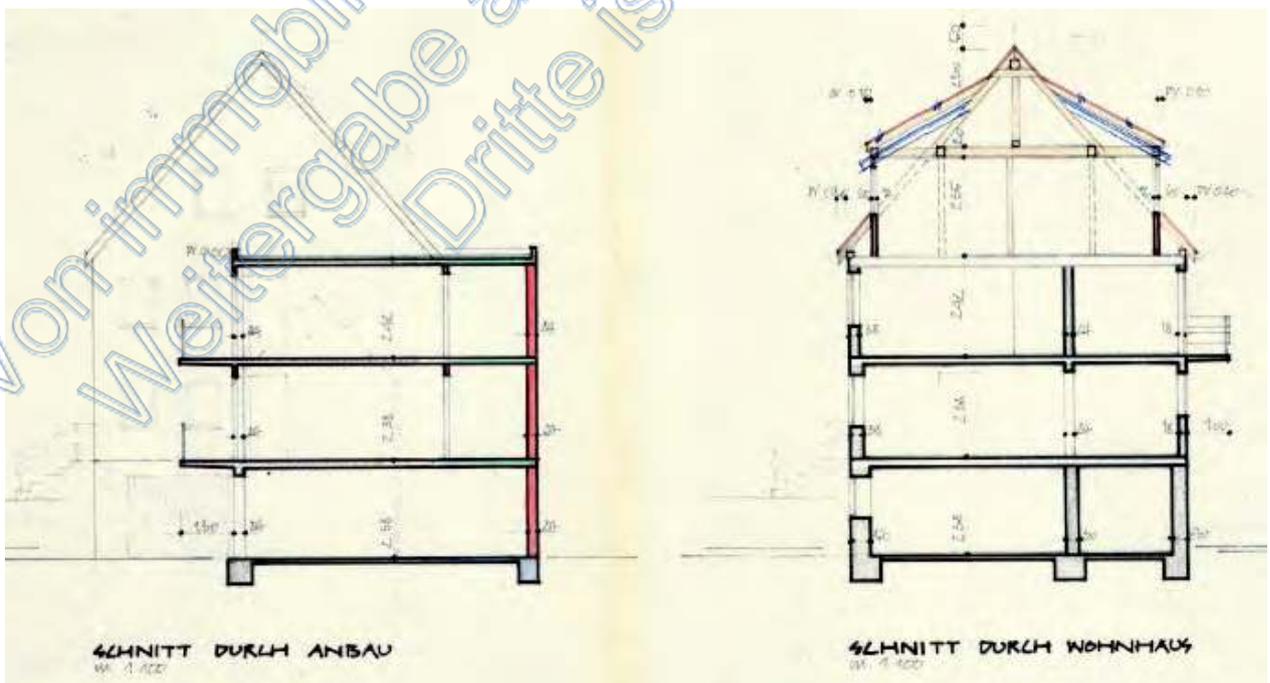
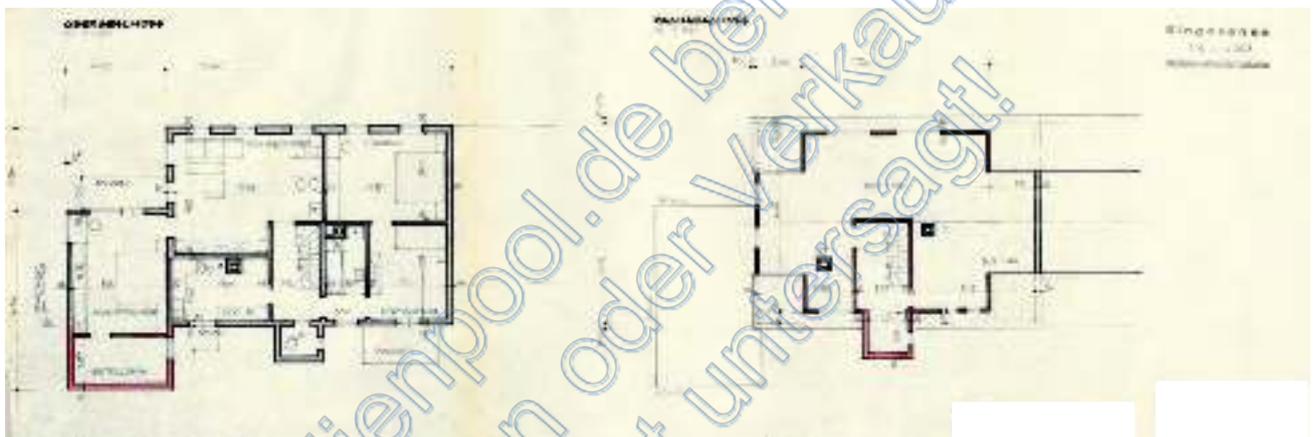
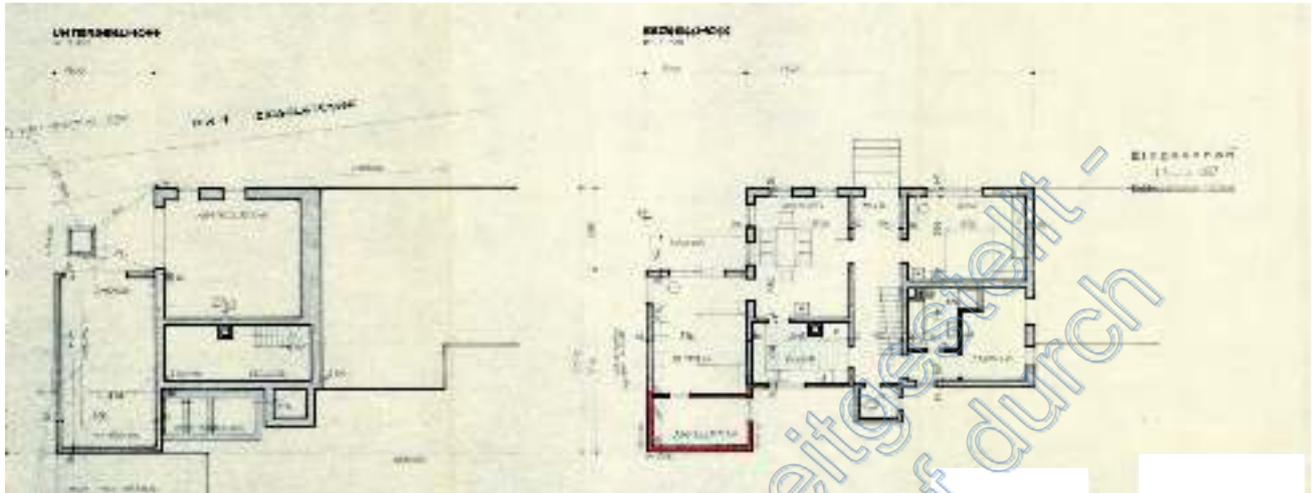
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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

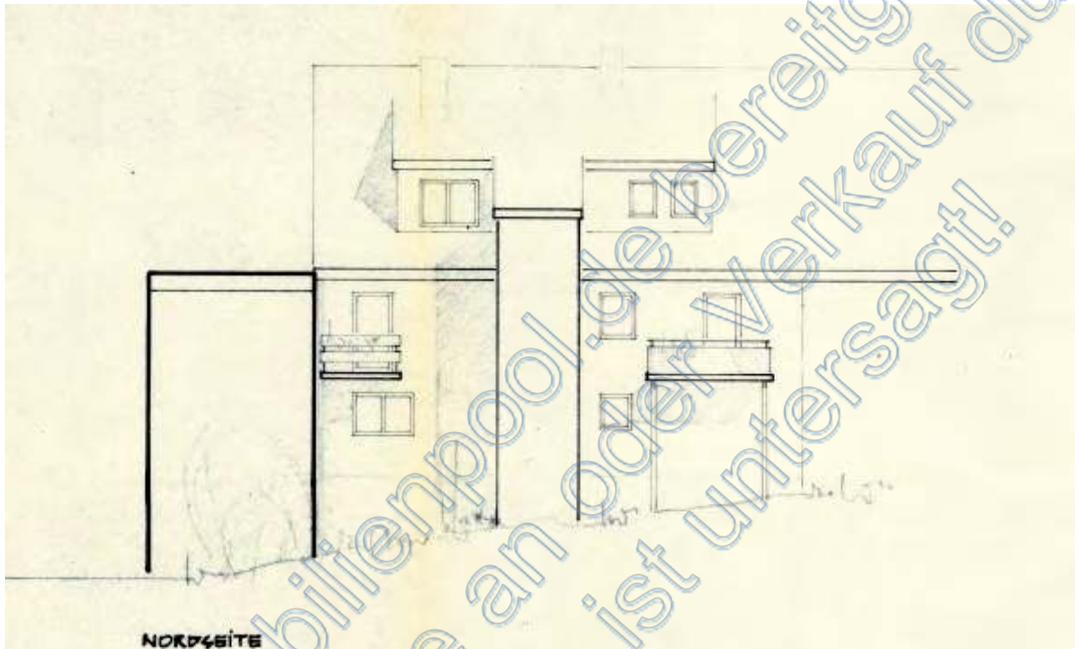
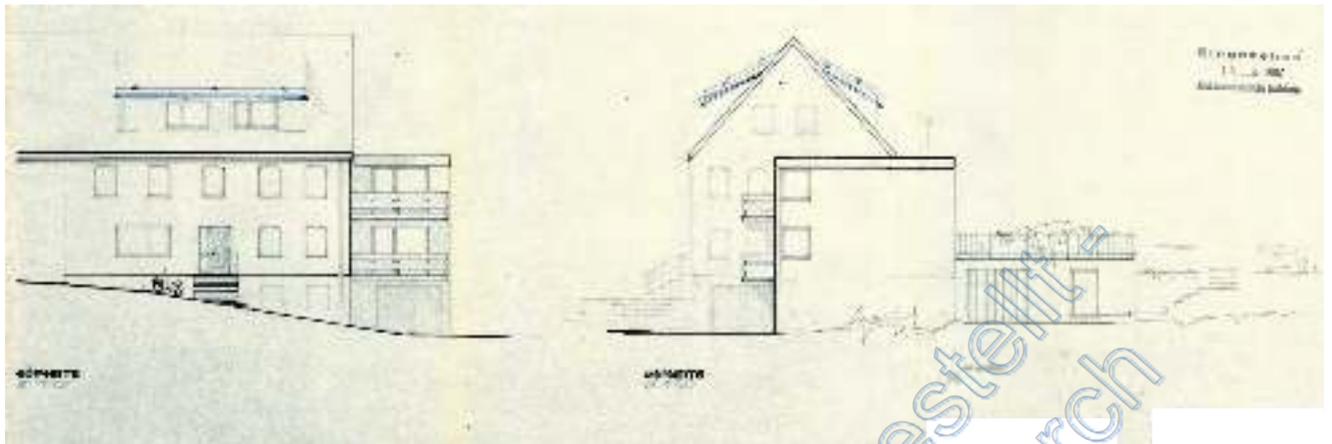


### Grundrisse, Ansichten, Schnitte

### Anlage 6

(es liegt weder eine genehmigte Bauakte noch ein Schlussabnahmeprotokoll vor)





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



Wohnflächeberechnung

Alter Zustand:

K.O.			
Wohnzimmer	3,79 x 9,85	=	37,36 qm
Küche	4,05 x 2,44	=	9,88 qm
F.O.	1,51 x 1,26	=	1,90 qm
O.O.			
Zimmer	3,90 x 4,79	=	18,58 qm
Zimmer	1,98 x 3,59	=	7,11 qm
Schlafzimmer	4,09 x 3,59	=	14,68 qm
Kindzimmer	3,30 x 3,74	=	12,34 qm
Balkon	3,00 x 1,50/4	=	1,13 qm
Bad	1,60 x 3,74	=	5,98 qm
F.O.	1,51 x 1,26	=	1,90 qm
			<u>92,39 qm</u>
+/- % für Pate			<u>2,79 qm</u>
Gesamtwohnfläche			<u>95,18 qm</u>

Neuer Zustand:

K.G.			
Wohnzimmer	3,79 x 4,80	=	18,20 qm
Schlafzimmer	3,76 x 4,76	=	17,90 qm
Balkon	3,07 x 1,30/4	=	1,00 qm
Abstellraum	3,74 x 1,80	=	6,73 qm
Küche	4,05 x 2,44	=	9,88 qm
Gestzimmer	4,78 x 3,16	=	15,11 qm
Bad	2,01 x 2,40	=	4,82 qm
F.O.	1,51 x 1,26	=	1,90 qm
			<u>75,30 qm</u>
+/- % für Pate			<u>2,28 qm</u>
			<u>77,58 qm</u>

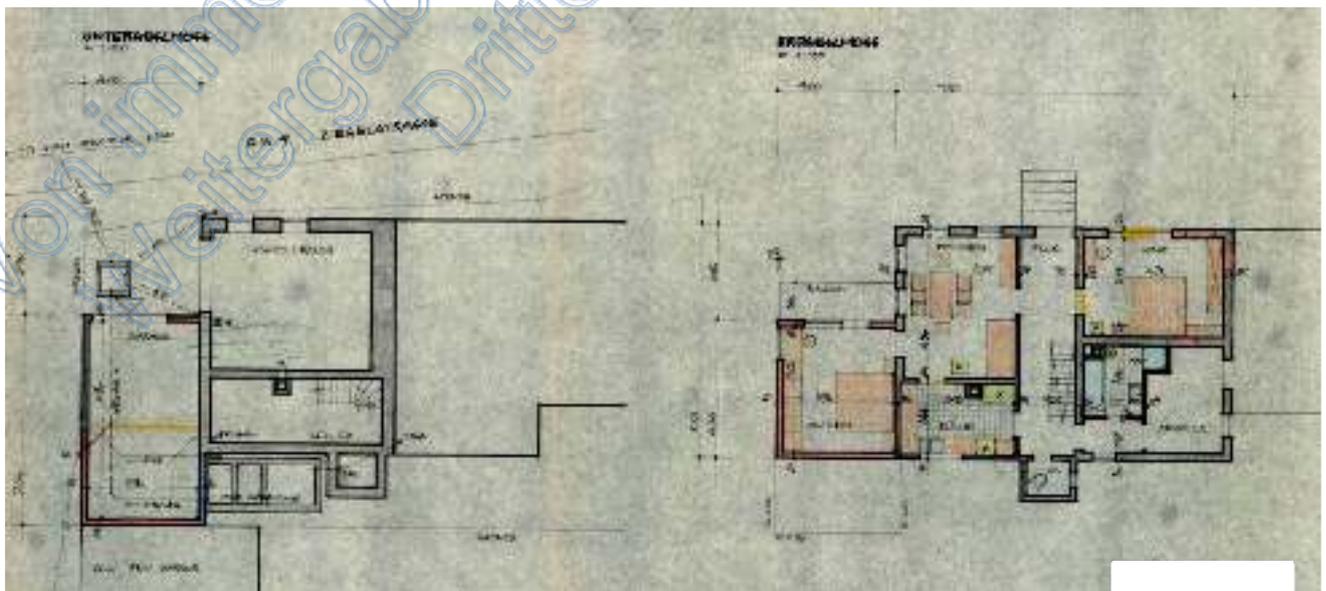
O.O:			
Wohnzimmer	3,74 x 3,59	=	13,43 qm
	3,79 x 4,79	=	18,15 qm
Schlafzimmer	3,96 x 4,96	=	19,64 qm
Balkon	3,00 x 1,50/4	=	1,13 qm
Abstellraum	3,74 x 1,80	=	6,73 qm
Zimmer	3,90 x 3,59	=	13,98 qm
Kind	3,30 x 3,74	=	12,34 qm
Balkon	3,00 x 1,50/4	=	1,13 qm
Bad	1,60 x 3,74	=	5,98 qm
Küche	4,05 x 2,44	=	9,88 qm
Balkon	3,00 x 1,50/4	=	1,13 qm
F.O.	1,51 x 1,26	=	1,90 qm
			<u>100,43 qm</u>
+/- % für Pate			<u>3,01 qm</u>
			<u>103,44 qm</u>

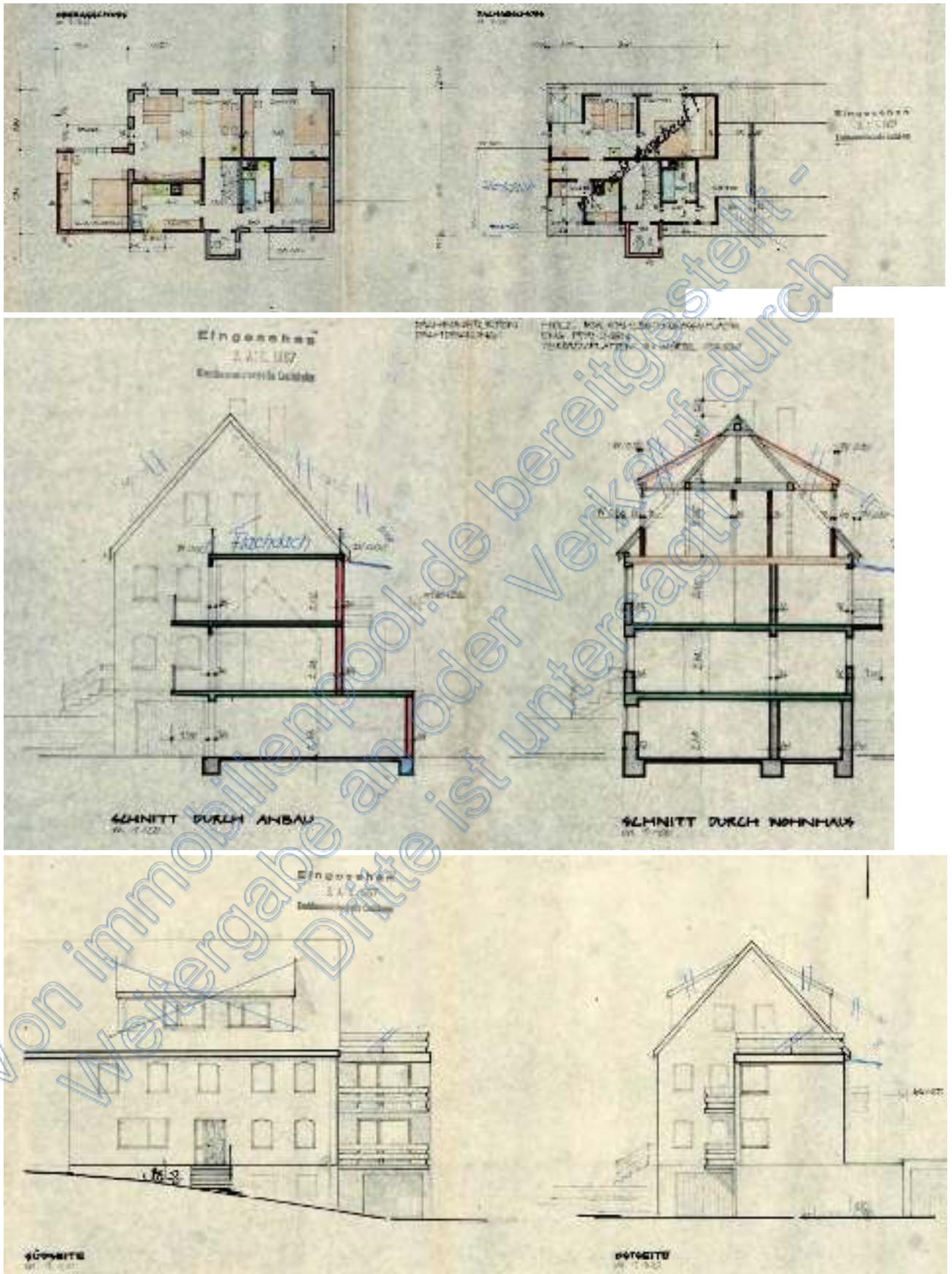
aufgestellt: Jagstheim, dem 24.4.1987  
Der Sachverständige: Ete Bauherrenbüro

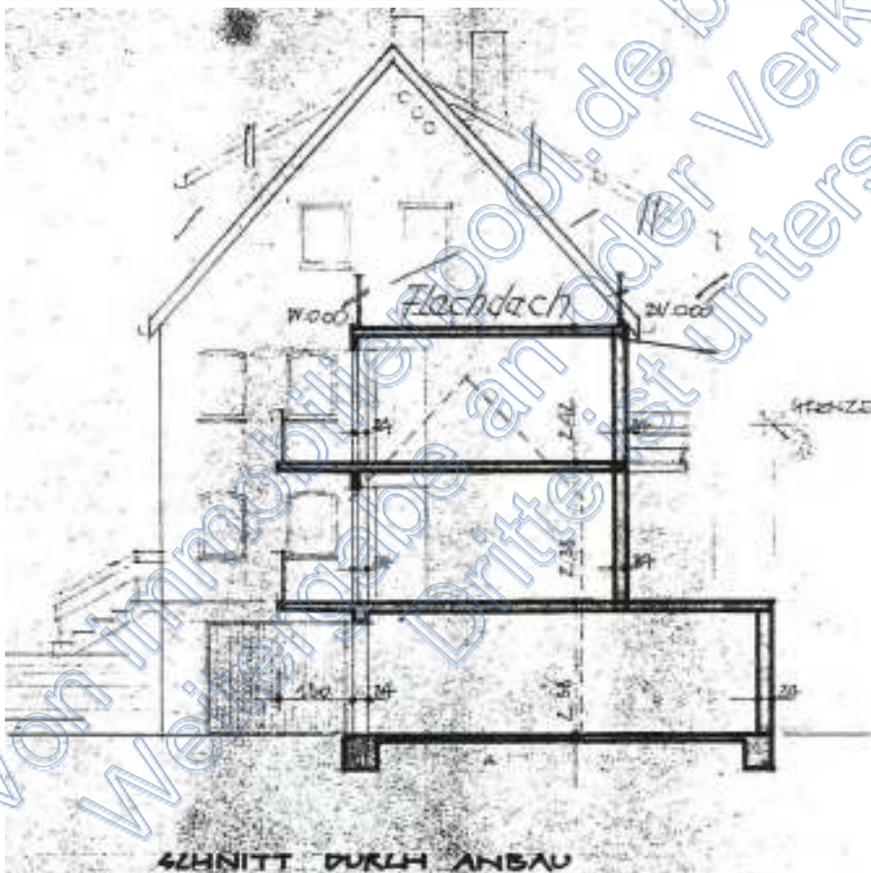
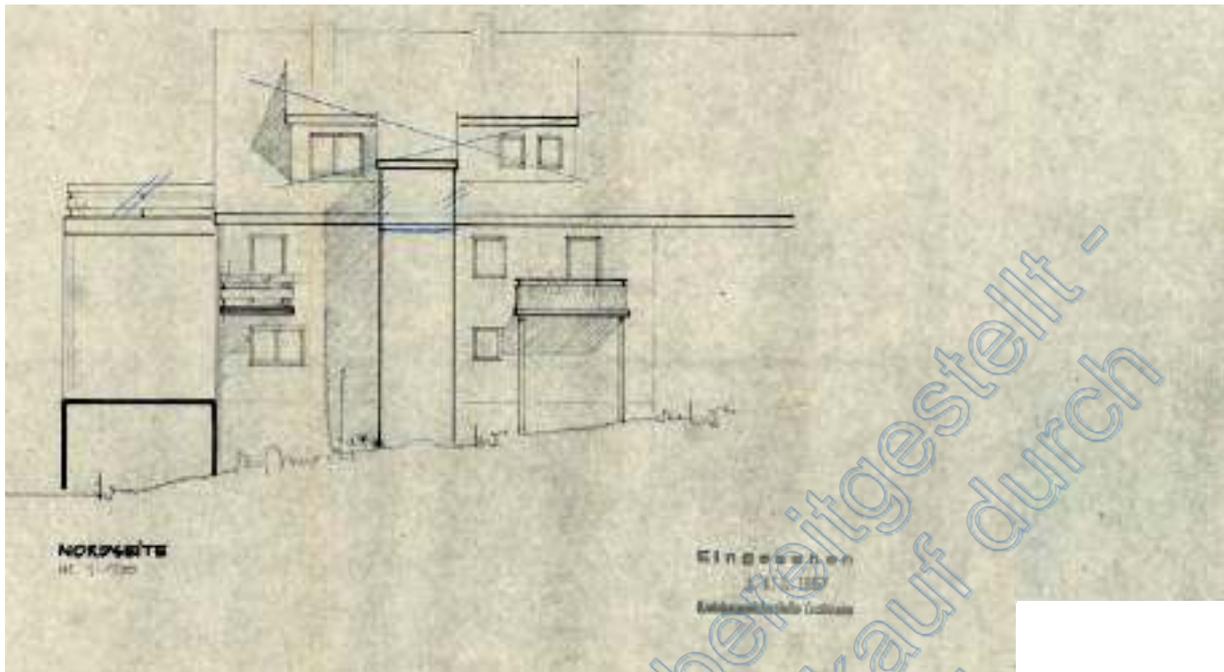
In diesen Berechnungen fehlen die Flurbereiche.

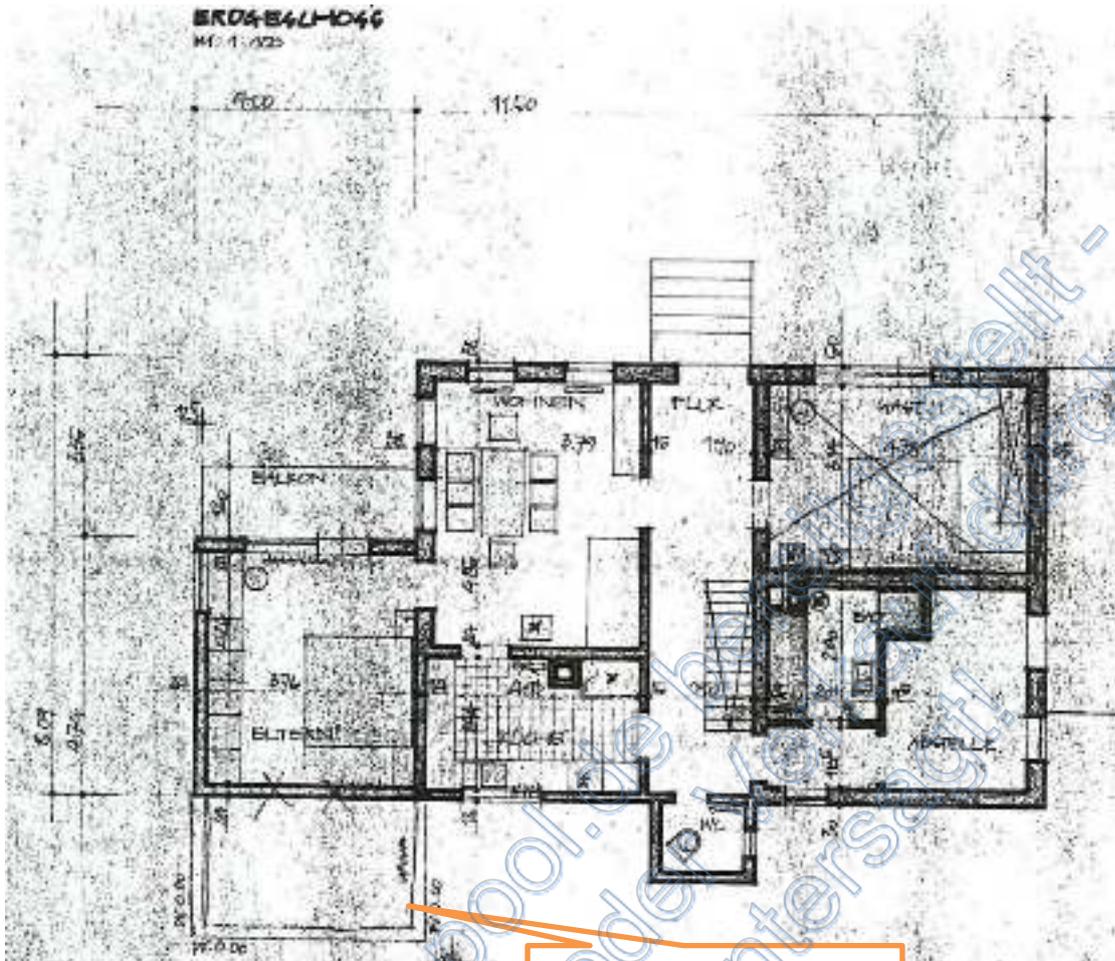


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

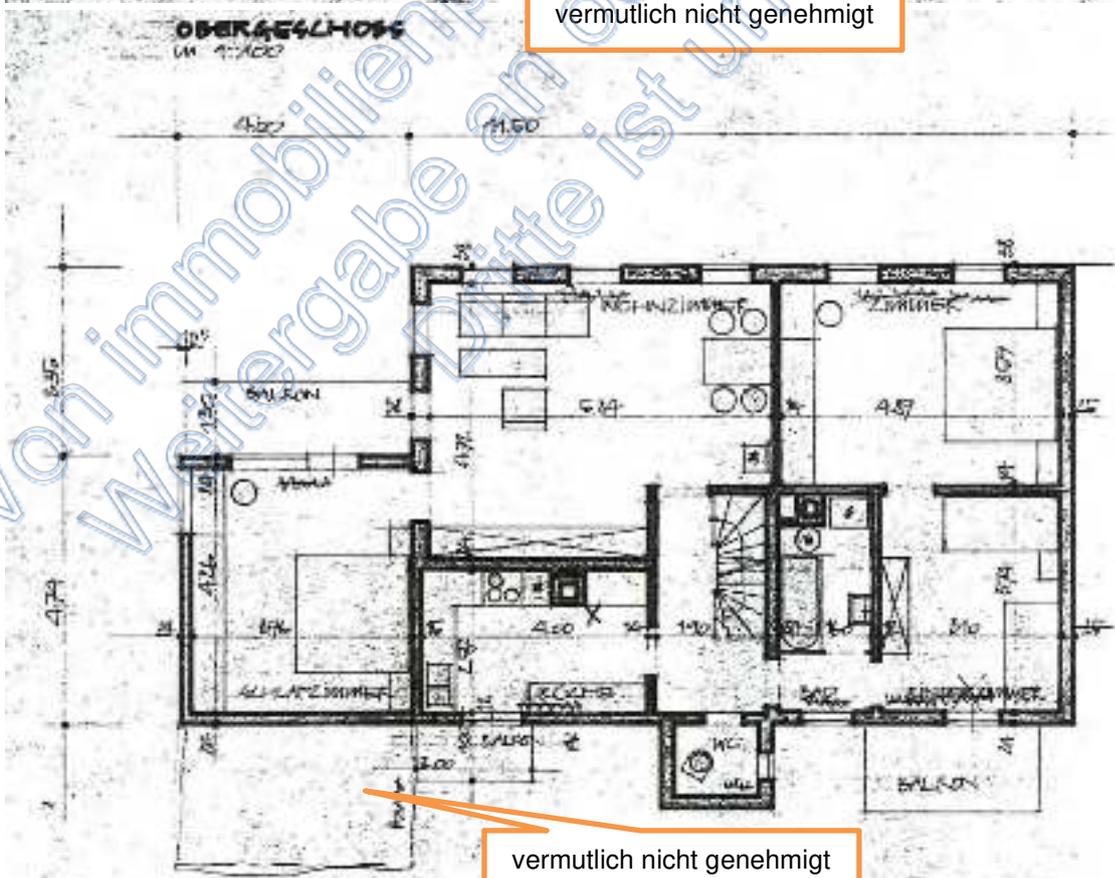




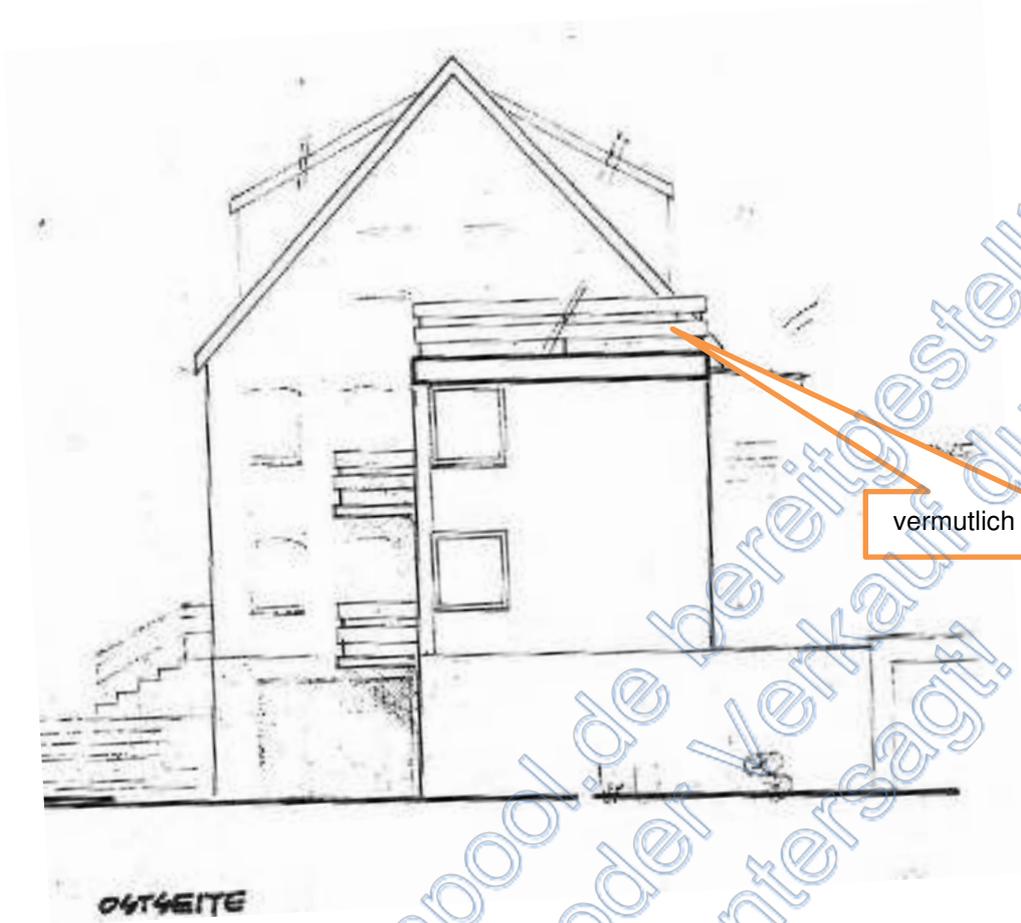




vermutlich nicht genehmigt



vermutlich nicht genehmigt



vermutlich nicht genehmigt

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



## Wohnflächenberechnung und Berechnungen zur Bruttogrundfläche

## Anlage 7

## Berechnungen zur Wohnfläche (Schätzung nach dem äußeren Anschein)

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach Bauplänen (tlw. unbemaßt vorliegend) und vorhandener Wohnflächenberechnung von 1967

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung -NUR SCHÄTZUNG-

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>						
Wohnzimmer		3,790	4,850	18,382	0,97	17,83
Küche		4,030	2,440	9,833	0,97	9,54
	Kamin	-0,500	0,500	-0,250	0,97	-0,24
WC		1,510	1,260	1,903	0,97	1,85
Flur		1,900	6,190	11,761	0,97	11,41
	Treppe	-1,200	2,700	-3,240	0,97	-3,14
Gast		3,140	4,780	15,009	0,97	14,56
Bad		2,010	2,400	4,824	0,97	4,68
Abstellraum		3,760	1,885	7,088	0,97	6,87
Schlafzimmer	Anbau	3,760	4,760	17,898	0,97	17,36
Balkon	Anbau	3,875	1,300	5,038	0,25	1,26
<b>Obergeschoss</b>						
Wohnzimmer		5,840	3,590	20,966	0,97	20,34
		3,770	1,130	4,260	0,97	4,13
Abstellraum		3,760	1,885	7,088	0,97	6,87
Küche		4,000	2,570	10,280	0,97	9,97
WC		1,510	1,260	1,903	0,97	1,85
Flur		1,900	3,740	7,106	0,97	6,89
		-1,200	2,700	-3,240	0,97	-3,14
		1,700	1,000	1,700	0,97	1,65
Zimmer straßenseitig		4,890	3,590	17,555	0,97	17,03
Bad		1,600	3,740	5,984	0,97	5,80
Zimmer		3,100	3,740	11,594	0,97	11,25
Balkon Nord		3,000	1,500	4,500	0,25	1,13
Balkon Nord		2,000	1,000	2,000	0,25	0,50
Eltern	Anbau	3,760	4,760	17,898	0,97	17,36
Balkon	Anbau	3,875	1,300	5,038	0,25	1,26
<b>Summe Erdgeschoss</b>						<b>184,85</b>
<b>wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>185,00</b>

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

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Einheit	Länge/m	Breite/m	Bemerkungen	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>					
	inkl. Dämmung ca.				
Untergeschoss	4,940	5,790	GESCHÄTZT	1,00	28,60
	3,294	3,068	GESCHÄTZT	1,00	10,11
Erdgeschoss	8,090	11,500		1,00	93,04
	1,480	1,490		1,00	2,21
1. Obergeschoss	8,090	11,500		1,00	93,04
	1,480	1,490		1,00	2,21
Dachgeschoss	8,090	11,500		1,00	93,04
<b>Gesamt BGF</b>					<b>322,22</b>
<b>Gesamt BGF</b>			<b>grob geschätzt</b>	<b>rund m<sup>2</sup></b>	<b>322,00</b>

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus-Anbau</b>				
	inkl. Dämmung nur grob geschätzt			
Untergeschoss	3,920	7,360	1,00	28,85
Erdgeschoss	3,920	7,360	1,00	28,85
1. Obergeschoss	3,920	7,360	1,00	28,85
<b>Gesamt BGF</b>				<b>86,55</b>
<b>Gesamt BGF</b>			<b>grob geschätzt</b>	<b>rund m<sup>2</sup></b>
				<b>87,00</b>

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude</b>				
	inkl. Dämmung ca.			
Erdgeschoss	11,287	10,500	1,00	118,51
<b>Gesamt BGF</b>				<b>119,00</b>
<b>Gesamt BGF</b>			<b>grob geschätzt</b>	<b>rund m<sup>2</sup></b>

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

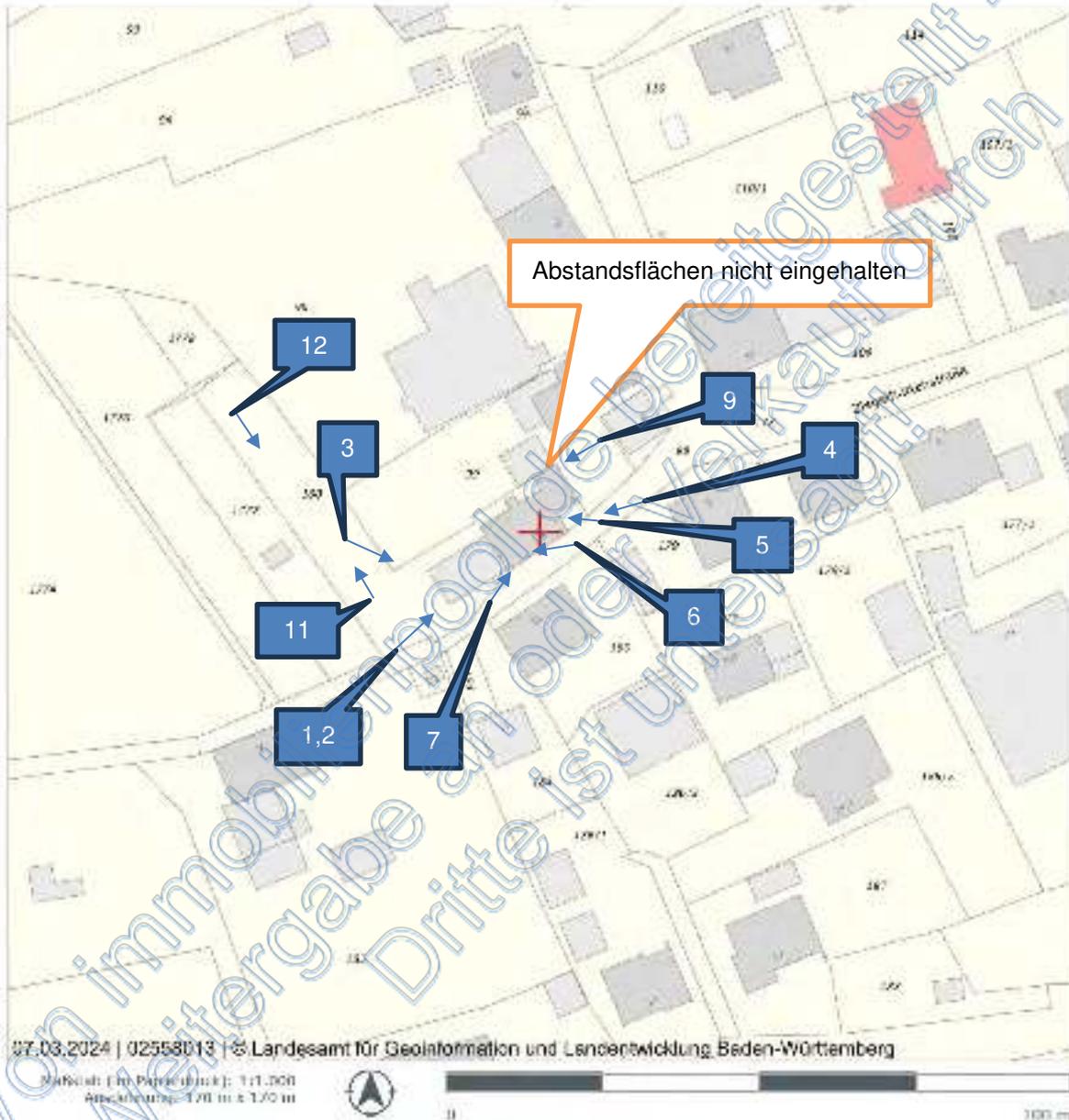
Fotoübersichtsplan mit Aufnahmerichtung der Fotos

Anlage 8

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Ziegelhüttenstr. 26



07.03.2024 | 02558013 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Masstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Anschauung: 1,00 m x 1,00 m



0



1000 m

Auszug von Dateninhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALIS®).  
Das Liegenschaftskataster – genannt auch dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftsbestandes für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält auch die Hausnummern, Gebäudefußabstände, Schuldennummern, Flurkatasternummern und Flurstücknummern.

Datengrundlage

Das Amt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg stellt hiermit



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02558013 vom 07.03.2024 auf www.geopart.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo | 6. Ausgabe | 2024

Seite 1

## Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Südwestansicht Nebengebäude mit Wohnhaus



Bild 2: Südwestansicht mit Geräteschuppen



## Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: Ostansicht Wohnhaus mit Anbau

## Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Südostansicht Anbau mit Garage

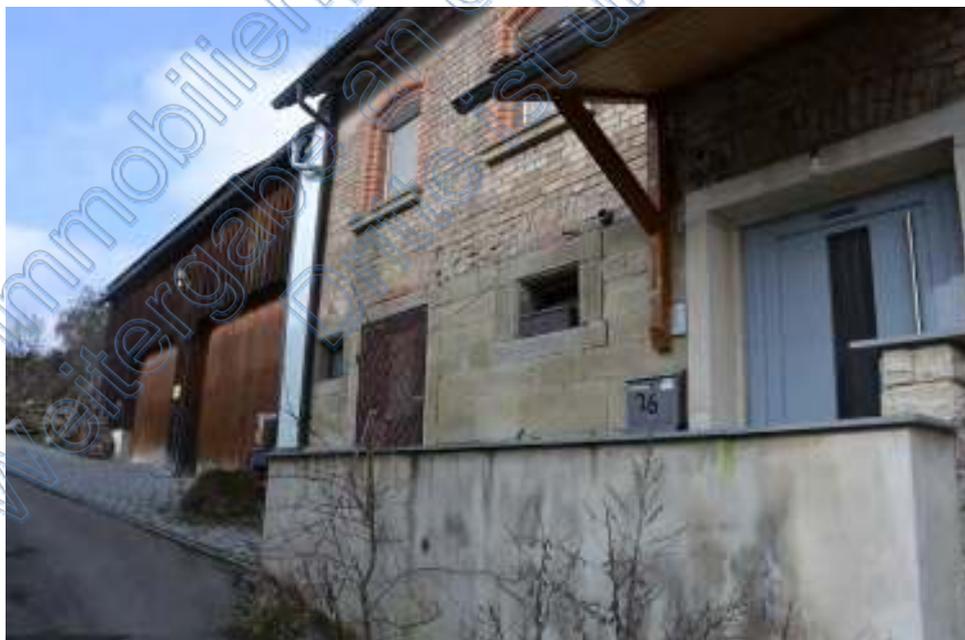


Bild 6: Ostansicht Hauseingang



## Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Südwestansicht



Bild 8: Hauseingang

**Anlage 09: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Ostansicht Grenzbebauung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, nicht eingehaltene Abstandsflächen

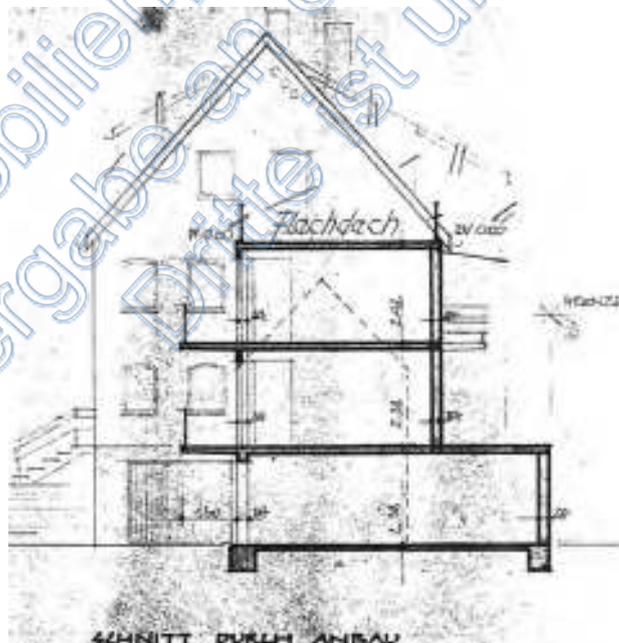


Bild 10: Ansicht Ost aus der Bauakte; vgl. mit Bild 9, dem abweichend realisierten Baukörper

## Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Grundstück Flurstück 100, Südostansicht



Bild 12: Grundstück Flurstück 100, Nordwestansicht

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**Anlage 10**Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur Flurstücknummer **100**in **Crailsheim-Jagstheim, Ziegelhüttenstraße 26**  
Wertermittlungsstichtag: **07.03.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	66,11	838,00	55.400,00
Summe:			66,11	838,00	55.400,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		322,00	185,00	1900	80	44
Gesamtfläche	Nebengebäude (Lager, Garage)		119,00		1966	60	20

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	15.600,00	3.588,00 € (23,00 %)	2,02	1,15	

<b>Relative (vorläufige) Werte</b>	
relativer Bodenwert:	299,46 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-102,70 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.486,49 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,63</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,89</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Vorläufiger Ertragswert:	315.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Vorläufiger Sachwert:	315.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>275.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	07.03.2024

Bemerkungen: Besichtigung nach dem äußeren Anschein



## 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.

An das  
Amtsgericht Crailsheim  
Frau Rechtspflegerin Sandra Sorace  
Schloßplatz 1  
74564 Crailsheim

Anlage zum Gutachten Nr. 20241370 vom 4. April 2024  
Aktenzeichen des Amtsgerichts 5 1 K 17/23

**Schätzung**  
über den Zeitwert der Photovoltaikanlage als  
Aufbaumontage  
auf dem angebauten Nebengebäude (ehemaliger Stall)  
in 74564 Crailsheim-Jagstheim, Ziegelhüttenstraße 26



Vom Schuldner wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Auf Anfrage bei Firma \_\_\_\_\_, wurde die Leistung mit 6,875 kWp angegeben. Firma \_\_\_\_\_ hat die Anlage dem entsprechend lediglich installiert; gekauft wurde diese Anlage über EnBW solar+.

Laut Aussage der Stadtwerke ging die Anlage am 06.10.2017 in Betrieb. Der Eigentümer der PV-Anlage hat demnach keine Vergütung erhalten, da er sich nicht im Marktstammdatenregister registriert hat.

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wurde  
-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-  
zum Stichtag 07.03.2024 ermittelt mit rund

10.000 €.

Schätzung Photovoltaikanlage		Ziegelhüttenstraße 26 74564 Crailsheim-Jagstheim	
Leistung der Anlage:	6,875 kWp		
Ausrichtung:	Süd	Aufdachmontage Einfamilienhaus	
Sonnenstunden, ca.:	985	durchschnittlich geschätzt 2021-2023	
Baujahr, geschätzt:	2017	Inbetriebnahme (lt. Aussage Stadtwerke)	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	20 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	13 Jahre		
Einsparung, geschätzt:	0,31 €/kWh		
Betriebskosten (BK):		pro kWp, m <sup>2</sup>	Gesamt
	Wartung:	7,00 €	48,13 €
	1 Wechselrichter-RL 1/10:	200,00 €	137,50 €
	Versicherung:		100,00 €
	Zählermiete:		80,00 €
	Reinigung:	24 1,50 €	36,00 €
	Summe BK:		401,63 €
errechneter Ertrag:	6.771,88 kWh/a	bei 100 % Effizienz	
geschätzter Ertrag:	5.417,50 kWh/a	bei ca. 80 % Effizienz im	
Reinertrag pro Jahr		Hinblick auf die <u>RND</u> u. <u>Orientierung</u>	
geschätzter Ertrag	5.417,50 kWh/a	x 0,31 €	1.679,43 €
abzüglich Betriebskosten		./.	401,63 €
kapitalisierte Energieeinsparung			1.277,80 €
x Vervielfältiger	(13 Jahre; 8 %)	x 7,9	10.094,62 €
Wert der Photovoltaikanlage, vorläufig			
sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
hier:			
Wert der Photovoltaikanlage			10.094,62 €
Wert der Photovoltaikanlage	rund		10.000,00 €
(ohne Mehrwertsteuer)			
Der Zeitwert der Photovoltaikanlage beträgt zum 07.03.2024 rund 10.000 €.			

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, 4. April 2024




Brigitte Mann

# Gutachten

Verkehrswertermittlung Grundstück FINr. 1776,  
Gemarkung Jagstheim in 74564 Crailsheim,  
entsprechend Beschluss vom 29.01.2024,  
Amtsgericht Crailsheim, AZ: 5 1 K 17/23

Bewertungsstichtag: 01.04.2024  
Tag der Besichtigung: 11.04.2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Crailsheim  
Vollstreckungsgericht  
Schlossplatz 1  
74564 Crailsheim

Gutachter:

Ingenieurbüro Bierlein  
Ernst Bierlein, Dipl.Ing.(FH)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
landwirtschaftliche Bewertung, Schätzung und  
Betriebsführung, Reg.Präsidium Stuttgart  
Am Weiherhof 5  
89361 Landensberg

## Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Verwendungszweck.....	3
1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag.....	3
1.2 Verwendete Unterlagen.....	3
2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	3
2.1 Begriff Verkehrswert.....	3
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	4
3 Lage und Standortbedingungen.....	6
3.1 Makrolage.....	6
3.2 Mikrolage.....	7
3.3 Natürliche Bedingungen.....	7
3.4 Schutzausweisungen.....	7
3.5 Altlasten.....	8
3.6 Bodendenkmäler.....	8
4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung.....	8
5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes.....	9
6 Zusammenfassung.....	12
7 Anhang.....	13
7.1 Grundbuchauszug Nr. 1.914, Abteilung I und II.....	13
7.2 Liegenschaftsauszug.....	16
7.3 Marktentwicklung.....	17
7.4 Fotodokumentation.....	18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makroverkehrslage des Bewertungsobjektes.....	6
Abbildung 2: Mikrolage FINr. 1776, Gemarkung Jagstheim.....	7
Abbildung 3: Flurkarte Bewertungsobjekt Gemarkung Jagstheim FINr. 1776.....	10

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung Kaufpreissammlung Gutachterausschuss VG Crailsheim.....	8
Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Gemarkung Jagstheim FINr. 1776.....	11
Tabelle 3: Zusammenfassung der Wertermittlung.....	12

## 1 Auftrag und Verwendungszweck

Der Gutachter wurde vom Amtsgericht Crailsheim entsprechend Beschluss vom 29.01.2024 zum Verfahren mit AZ: 5 1 K 17/23 mit einer Verkehrswertermittlung des Grundstückes FINr. 1776, Gemarkung Jagstheim, 74564 Crailsheim beauftragt.

### 1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des zu bewertenden bebauten Grundstückes erfolgte am 11.04.2024.

Als Bewertungsstichtag ist der 01.04.2024 festgelegt.

### 1.2 Verwendete Unterlagen

- Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 124 Ausgabe 12/2018, Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis
- BauGB
- ImmoWertV 2021, Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsbehörde LRA SHA
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss LRA SHA
- Auskünfte bauplanerische Einordnung, Bauamt Stadt Crailsheim
- Auskünfte Leitungsrecht, Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)
- Auskunft Versorgungsleitungen, Stadtwerke Crailsheim GmbH
- landw. Betriebs- und Buchführungsdaten, WJ 20/21, LEL Schwäbisch Gmünd
- Geologische Kartendienste und Geodatenbanken, BW
- Naturräume Baden-Württemberg LUBW
- Datenbank QGIS
- Tabellenkalkulationsprogramm LibreOffice Calc

## 2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

### 2.1 Begriff Verkehrswert

Ziel einer gutachterlichen Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen, der einen Preis wieder spiegelt, der weder einen fiktiven Käufer noch einen Verkäufer übervorteilt. Dieses Prinzip bestimmt den Inhalt des vorliegenden Gutachtens

in Orientierung an die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken nach BauGB<sup>1</sup> und in der Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>2</sup>.

In §194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## 2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Detaillierte Hinweise zur Vergleichswertermittlung ergeben sich aus der Vergleichswerttrichtlinie (VW-RL<sup>3</sup>) entsprechend nachfolgendem Schaubild.

1.	Geeignete Kaufpreise	Vergleichsfaktor/Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung (Gutachterausschuss am zuständigen LRA)
2.	i.d.R. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts bzw. wegen des Wertermittlungsstichtages	
3.	Vergleichspreise	Angepasster Vergleichsfaktor
4.	(ggf. gewichteter) Mittelwert	Multiplikation mit Bezugsgröße
5.	Vorläufiger Vergleichswert	
6.	Ggf. zusätzliche Marktanpassung	
7.	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	
8.	Ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
9.	Vergleichswert	

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere objektspezifische angepasste Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise nach § 25 ImmoWertV 2021 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend

1 BauGB-Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 zuletzt geändert am 8.8.2020

2 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14. Juli 2021

3 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14.07.2021

übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung i.S.d. §9 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Mögliche Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§18 und 19 ImmoWertV 2021).

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Entwicklungsstufe sein.

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß §3 ImmoWertV 2021 grundsätzliche folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Fläche sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB<sup>4</sup>, die jedoch aufgrund der Lage und städtebaulicher Darstellung im Flächennutzungsplan der Entwicklungsstufe (2) zuzuordnen ist.

Dem Gutachter liegen ausreichend viele vergleichbare Kaufvorfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für eine Vergleichspreisermittlung vor, welche als Ausgangswert zur fachkundigen Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes herangezogen werden können.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen etc. werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreientwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

---

4 Auskunft LRA Augsburg vom 15.03.2023

Bei wert-bestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb einer Bewertungsfläche nimmt der Gutachter eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

### **3 Lage und Standortbedingungen**

#### **3.1 Makrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Jagstheim, einem Stadtteil von Crailsheim im Landkreis Schwäbisch Hall. Crailsheim ist eine Stadt im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs, etwa 32 Kilometer östlich von Schwäbisch Hall und 50 Kilometer südwestlich von Ansbach. Sie zählt mit knapp 36.000 Einwohnern zur zweitgrößten Stadt des Landkreises Schwäbisch Hall und zur drittgrößten der Region Heilbronn-Franken.

*Abbildung 1: Makroverkehrslage des Bewertungsobjektes*

In der Stadt finden sich sämtliche Kinderbetreuungsstätten, Schulen, medizinische und pflegerische Einrichtungen, ein Klinikum, Gaststätten, Hotels und Einkaufsmöglichkeiten.

Auch infrastrukturell ist die Stadt mit der Nähe zur A6 und A7, der Bundesstraße B 290, den Landesstraßen L 2218, 1066 und 1041 sowie den Bahnanbindungen Würzburg/Ulm und Nürnberg/Heilbronn begünstigt ausgestattet.

### 3.2 Mikrolage

Die Bewertungsfläche findet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Jagstheim. Der rund 1800 Einwohner zählende Stadtteil liegt südlich in rund 6 km Entfernung zum Stadtzentrum und ist über die B 290 an Crailsheim angebunden. Im Ort finden sich eine Kindergarteneinrichtung, Grundschule, eine Arztpraxis, kleinere Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbe. Als öffentliche Verkehrseinrichtungen stehen Buslinien und ein RufBus zur Verfügung.

Das Bewertungsgrundstück ist über die Südseite am schmalen Ortsweg „Ziegelhüttenstraße“ erschlossen. Zu den übrigen Seiten schließen sich weitere Grünflächen an.

Das Bewertungsgrundstück liegt nach bestätigten Angaben des Bauamtes Stadt Crailsheim im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan vom Einzugsgebiet eines Mischgebietes eingebunden<sup>5</sup>.



Abbildung 2: Mikrolage FINr. 1776, Gemarkung Jagstheim

### 3.3 Natürliche Bedingungen

Der Stadtteil Crailsheim findet sich direkt westlich an der namensgebenden Jagst. Diese durchfließt die ehemalige selbstständige Gemeinde von Süd nach Nord. Zu den bedeutsamen Zuflüssen zählen im Westen die Speltach und im Nordwesten die Maulach. Jagstheim liegt naturräumlich zwischen den Schwäbisch-Fränkischen-Waldbergen und der Crailsheimer Hart. Nach Nordosten schließt sich die Frankenhöhe an.

Kennzeichnend ist eine Höhenlage von 600-800 m ü. NN, eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 6-7 °C, eine Jahresniederschlagsmenge von 600 – 800 mm. Die geologische Unterlage wechselt von Muschelkalk über Keuper zu Schwarz- und Braunjura. Infolgedessen sind die Bodenunterschiede erheblich. Vorherrschend sind Getreide- und Futterbau.

Bedingt durch die Tallage findet sich Jagstheim auf 410 m ü. NN.

### 3.4 Schutzausweisungen

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial bei Geoportal BW zurück. Von Schutzausweisungen ist das Bewertungsgrundstück nicht betroffen.

<sup>5</sup> Auskunft Stadt Crailsheim vom 16.04.2024



Lage und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke sind dem Gutachter bekannt. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter erfassten Grundstückseigenschaften erfolgt anschließend eine Berichtigung zur Ermittlung des Preises des Vergleichsgrundstücks (siehe Tabelle 1, Spalte berichteter Preis).

Nach Korrektur der Preise durch die Wertung des Gutachters<sup>7</sup> ergibt sich zum „Durchschnittsdatum“ 17.07.23 ein durchschnittlicher Preis von 3,83 €/m<sup>2</sup> für landw. Nutzfläche.

Zur Anonymisierung der Wertangaben werden die Werte in der nachfolgenden Tabelle ohne Angabe der Flurstücks-Nummern, Gemarkung und Flächengröße dargestellt.

Nach Bereinigung der Vergleichsgrundstücke durch die statistische Standartabweichung ergibt sich ein Vergleichspreis von 4,12 €/m<sup>2</sup>, siehe Tabelle 1, letzte Spalte. Aufgrund des zurückliegenden zeitlichen Ursprungs ist der Wert noch marktgerecht auf den Bewertungsstichtag anzupassen (§ 18 ImmoWertV).

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung greift der Verfasser hierbei auf eine veröffentlichte Kaufpreisstatistik des Informationszentrums Proplanta zurück, siehe Ziffer 7.3. Danach ergibt sich für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Schwäbisch Hall im Zeitraum 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von durchschnittlich rund 3,04 %.

Für die Zeitdifferenz zwischen dem zur Anwendung kommenden „Durchschnittsdatum“ mit 17.07.23 und dem vorgegebenen Bewertungsstichtag (01.04.2024) wird die Zeitdifferenz taggenau erfasst und über einen prozentualen Zuschlag von 2,15 % bei der Wertfindung für landwirtschaftliche Nutzflächen berücksichtigt.

Zusätzlich werden für wertbestimmende Faktoren wie Erschließung, Größe, Zuschnitt, Lage Nutzungsmöglichkeit und Belastungen durch Grunddienstbarkeiten entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

## 5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Es handelt sich um ein 893 m<sup>2</sup> großes Grundstück westlich des Stadtteils Jagstheim. Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2 befindet sich das Bewertungsgrundstück in Ortsrandlage und liegt nach bestätigten Angaben der Bauamtes, Stadt Crailsheim im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Daraus ergibt sich zwar kein unmittelbares Baurecht (hierzu wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig), doch ergeben sich aus der dargestellten städtebaulichen Zielplanung Anzeichen einer höherwertigeren Entwicklung<sup>8</sup>, die es bei der Wertfindung durch einen entsprechenden Zuschlag nach § 3 ImmoWert V zu berücksichtigen gilt.

Das Grundstück zeigt sich als schmal und unförmig zugeschnittene Grünfläche, die über die Ziegelhüttenstraße erschlossen ist. Von diesem Ortsweg ausgehend steigt das

<sup>7</sup> Berücksichtigung v. Lage, Grundstückseigenschaften, Erschließung, Schutzausweisungen etc.

<sup>8</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020 Reguvis Fachmedien GmbH

Bewertungsgrundstück auf einer Länge von 10 m nach Norden stark an und wird dann im Weiteren Verlauf flacher.

Auf der bewertungsgegenständlichen Fläche, die wohl auch als Lagerplatz dient, findet sich reihig angeordnet ein alter Baumbestand mit 6 Obstbäumen und einem Walnusbaum.

*Abbildung 3: Flurkarte Bewertungsobjekt Gemarkung Jagstheim FINr. 1776*

Zum Ortstermin befand sich im Norden des Grundstückes eine Bauschutthalde mit rund 15-20 m<sup>2</sup> und im weiteren ein ausgeschlachteter Wohnwagen. Die Wertung des Lagermaterials und Baumbestandes ist nicht Bestandteil des Gutachterauftrags, allerdings wird bei der Wertfindung die Räumung zur Freilegung des Grundstückes mit einem entsprechenden Abschlag berücksichtigt, siehe Tab. 2, Zeile 70.

Auf dem Grundstück ruht ein grundbuchlich eingetragenes Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Jagstgruppe. Nach schriftlicher Planauskunft<sup>9</sup> der NOW ist das Grundstück nicht von der Leitung der Jagstgruppe betroffen, da diese weiter nord-westlich verläuft.

<sup>9</sup> Auskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 23.04.2024

Auch von den Stadtwerken Crailsheim GmbH finden sich nach bestätigter Planauskunft<sup>10</sup> keine Versorgungsleitungen auf dem Bewertungsgrundstück. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht dessen, dass kein anderweitiger Rechtsinhaber für das Leitungsrecht grundbuchlich vermerkt ist, erfolgt für das eingetragene Recht keine wertmässige Berücksichtigung.

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

*Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Gemarkung Jagstheim FINr. 1776*

**Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Fläche mit 893 m<sup>2</sup> Größe unter Berücksichtigung von Entsorgungskosten ein Verkehrswert von ~ 4.650 €.**

---

<sup>10</sup> Auskunft der Stadtwerke Crailsheim GmbH vom 26.04.2024

## 6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert für das Grundstück mit FlNr. 1776, Gemarkung Jagstheim, 74564 Crailsheim wegen eines anstehenden Zwangsversteigerungsverfahrens zu bewerten.

Hierzu wurden – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und der Beschreibung des Bewertungsgrundstückes - ein Bodenwertansatz aus dem Vergleichspreis für „Landwirtschaftsfläche“ abgeleitet.

Zusammenfassung Verkehrswerte				Gutachten Verkehrswert AG Crailsheim		Stichtag 01.04.24				
Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche	Grundstücke- qualitäten	Teil- fläche	Wert	Zusammen- fassung				
Übertrag										
01	Jagstheim	1776	00 08 93 m²	landw. Nutzfläche	Garten	00 08 25 m²	6.245 €	4.647 €		
				landw. Nutzfläche	Garten, Kermult	00 00 04 m²	162 €			
				landw. Nutzfläche	Garten, Lehngewalt					
				Gebäudewert (Zulwert Normherstellungskosten) Einlagewert: + Sonstiges (Zulw 70 + 70 + 70)						-2.080 €
				Summe					00 08 93 m²	4.647 €

Tabelle 3: Zusammenfassung der Wertermittlung

Anschließend wurde der Wert des bewertungsgegenständlichen Grundstückes gemäß den festgestellten Qualitäten sowie den besonderen Merkmalen ermittelt.

Aus den o.g. Grundstückseigenschaften und den vorliegenden Marktverhältnissen ergibt sich für die Bewertungsfläche zum Bewertungsstichtag, den 01.04.2024 unter Berücksichtigung von Entsorgungskosten für die Freilegung ein

**Verkehrswert von insgesamt rund 4.650 €.**

Landensberg, den 26.04.2024





## 7.4 Fotodokumentation



Foto 1: Flurstück 1776, Gemarkung Jagstheim, Südostansicht, Einfahrt



Foto 2: Flurstück 1776, Gemarkung Jagstheim, Südansicht



Foto 3: Flurstück 1776, Gemarkung Jagstheim, Nordansicht



Foto 4: Flurstück 1776, Gemarkung Jagstheim, Südwestansicht