

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

An das
Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin Haun
Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

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

Datum: 05.03.2025
GA.: 20251419
Az.: 4 1 K 21/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Crailsheim, Blatt 10864 eingetragenen **19/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kreuzberger Straße
48, 50, **52**, 54 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links,**
Hauseingang III, im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet sowie dem Sondernutzungs-
recht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet -



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
-bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein-
zum Stichtag 14.01.2025 ermittelt mit rund

80.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zur Auftraggeberin | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten | 7 |
| 2.5.2 | Bauordnungsrecht..... | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen..... | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes | 11 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 11 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 11 |
| 3.3.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 12 |
| 3.3.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 12 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, links | 12 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 12 |
| 3.4.2 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 12 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 13 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 14 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 15 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 15 |
| 4.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 16 |
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 17 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung..... | 18 |
| 4.5.1 | Ertragswertberechnung | 18 |



| | | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 19 |
| 4.6 | Vergleichswertermittlung..... | 23 |
| 4.6.1 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 23 |
| 4.6.2 | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (1 - 3) | 23 |
| 4.6.3 | Vergleichswert..... | 24 |
| 4.7 | Verkehrswert | 25 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 26 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 26 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 26 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 27 |
| 6.1.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05..... | 37 |
| 6.1.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 37 |
| 6.1.3 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 39 |
| 6.1.4 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 39 |
| Haftungsausschluss | | 54 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit vier Gebäuden (Haus I bis Haus IV) mit insgesamt 31 Wohnungen, 23 Tiefgaragenstellplätzen und 14 Stellplätzen im Freien.

Das Bewertungsobjekt liegt im 1. Obergeschoss, Haus III, im Gebäude Kreuzbergstraße 52 mit

19/1.000 Miteigentumsanteilen (ME) an dem Grundstück, Flurstück 2755/1, Kreuzbergstraße 48, 50, 52, 54, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 13** bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links, Hauseingang III.

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit innenliegendem Bad, Flur, Abstellraum, mit Balkon zum Südwesten.

Dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz im Freien im Aufteilungsplan mit der **Nr. 9 bezeichnet**-zugeordnet.

Objektadresse:

Kreuzberger Straße 52
74564 Crailsheim

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Crailsheim, Blatt 10864, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Crailsheim, Flurstück 2755/1, Fläche 1.842 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin Haun
Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Auftrag vom 16.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Aktenzeichen des Amtsgerichts Crailsheim: 4 1 K 21/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag: 14.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

14.01.2025 und 22.01.2025

Umfang der Besichtigung etc.:

Die beiden Besichtigungen erfolgten nach dem äußeren Anschein.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige Brigitte Mann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 05.08.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo
- Teilungserklärung (TE)
- Nachtrag der TE
- Hausgeldabrechnung



- Wirtschaftsplan
- drei letzte Protokolle der Eigentümerversammlung
- Erhaltungskostenaufstellung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Teilungserklärung
- Berechnung der Wohnfläche
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Vergleichskaufpreise des zuständigen Gutachterausschusses und von www.imv.de
- Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses, unter www.boris-bw.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen;
- Erkundigungen bei der zuständigen Hausverwaltung, Herrn Crailsheim
- 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

Bei Wertermittlungen zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.

Beim Ortstermin war lediglich eine Außenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgt demnach auf der Grundlage der vorliegenden Bauakte und deren Beschreibungen. Aus bewertungstechnischen Gründen wird deshalb ein Ausstattungsstandard unterstellt. Ein eventuell bestehendes Risiko der Abweichungen der zugrunde gelegten Daten wird mit einem geschätzten Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert nach einer Worst-Case-Betrachtung der Sachverständigen vorgenommen. Dieser Abschlag weist jedoch lediglich auf ein eventuell bestehendes Risiko hin, welches in Art, Umfang und Kosten nicht abschließend einschätzbar ist.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Schwäbisch Hall |
| Ort und Einwohnerzahl: | Crailsheim (ca. 36.000 Einwohner); Stadtteil Kreuzberg |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, BAB A 7 (ca. 15 km/ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg |

demografische Struktur

Anlage 4

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, drei- bis zwölfgeschossige Bau- weise; Wohnanlagen |
| Beeinträchtigungen: | durch Straßenverkehr der Wohnsammelstraße |
| Topografie: | fast eben; Balkon mit Südwestausrichtung |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Grundstücksgröße:</u> ca. 1842 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück Kreuzbergstraße/Lerchenstraße |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; südwestlich eingefriedet durch Zaun, Hecken |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 10864, folgende wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Crailsheim auf Übertragung des Eigentums hinsichtlich Vorgartenfläche. Dieser Eintrag besteht – nach meiner Kenntnis- in nahezu jedem Grundbuchauszug von Crailsheim. Diese anteilige Belastung, für das zu bewertende Wohnungseigentum, wird als nicht besonders wertbeeinflussend eingeschätzt. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; die Belastungen in Abteilung II im Grundbuch bleiben demnach <u>un</u>berücksichtigt.• Zwangsversteigerungsvermerk |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |
| Herrschvermerk: | Zuordnung des Sondernutzungsrechts an dem KFZ-Stellplatz im Freien mit der Nummer 9, Bewilligung vom 27.05.1994 |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Es liegen keiner Mitteilungen oder Informationen vor. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält wertbeeinflussende Eintragungen. |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|



Die Eintragung beeinflusst das Bewertungsgrundstück anteilig nicht wesentlich, da dem Sondereigentum ein Stellplatz zugeordnet ist. Aus diesem Grund bleibt diese Belastung in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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 unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 31 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), Kreuzbergstraße 48, 50, 52, 54. Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung – im Aufteilungsplan mit der Nummer 13 bezeichnet- befindet sich in Haus III, Kreuzbergstraße 52, 1. Obergeschoss links.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 14 Stellplätze im Freien und 23 Tiefgaragenplätze.

Das Bewertungsobjekt, die 2-Zimmerwohnung – im Aufteilungsplan mit der Nummer 13 bezeichnet- ist vermutlich leerstehend. Ob der Stellplatz im Freien – im Aufteilungsplan mit der Nummer 9 bezeichnet- gegebenenfalls von anderen genutzt wird, weiß ich nicht, da mir keinerlei Informationen diesbezüglich vorliegen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung – nach dem äußeren Anschein -sowie die ggf. vorliegenden Grundrisse und Beschreibungen aus der Teilungserklärung.

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach; zweiseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1994, laut Energieausweis |
| Modernisierungen: | keine wesentlichen |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 38 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt vor; gültig bis 04.09.2028. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauch: 101 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten); Energieeffizienzklasse: C |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Dachspitzbereich wurde teilweise ausgebaut. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt -vermutlich- nicht für alle Vorhaben vor; diese ist jedoch von den Eigentümern einzuholen. Die Gemeinschaft hat laut Protokoll 1/2022 einem Ausbau zugestimmt; die zusätzliche Wohnfläche soll bei den Hausgeldabrechnungen berücksichtigt werden. Eine Änderung der |



Teilungserklärung wurde diesbezüglich nicht beschlossen.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Witterungs- und Gebrauchss-
spuren

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage, Kellerräume, Heizungsraum, Schleuse, Abstellraum, etc.

Erdgeschoss:

7 Wohneinheiten (1-7)

1. Obergeschoss:

7 Wohneinheiten (Einheiten 10-15) davon **Bewertungsobjekt (Nr. 13), bestehend aus Schlafzimmer, Ab-
stellraum, Flur, Bad, Essen/Wohnen/Kochen; Balkon**

2. Obergeschoss:

7 Wohneinheiten (Einheiten 16-23)

Dachgeschoss:

8 Wohneinheiten (Einheiten 24-31)

Dachspitzbereich:

Dachraum (reine Nutzfläche)

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

Konstruktionsart:

massiv

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton, ca. 24 cm, laut Baubeschreibung

Umfassungswände:

Beton

Innenwände:

Ziegelmauerwerk, Beton

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Betonwerkstein, Tritt- und Stellstufen;
einfaches Eisengeländer, Handlauf aus Kunststoff

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff, mit Lichtausschnitt,
Hauseingang Zustand dem Baujahr entsprechend

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachsteine;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1 Kamin, über Dach



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Leitungen sind schadhaft, laut Protokoll der Eigentümerversammlung 1/2024. Laut Aussage der Hausverwaltung, Herrn vom 05.03.2025, sind diese Schäden/Arbeiten im Überwachungsmodus. Die Reparatur ist noch nicht beschlossen und wird mit ca. 8.000 € von ihm geschätzt. Rein sicherheitshalber wird demnach ein Abschlag in Höhe von rund 10.000 € bei den boG vorgenommen. |
| Elektroinstallation: | unterstellt durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 1994, Brennwert, aus wirtschaftlichen Gründen austauschbedürftig; ein Beschluss zum Austausch liegt diesbezüglich noch nicht vor. Laut Aussage der Hausverwaltung, Herrn vom 05.03.2025, wird der Anschluss an ein Fernwärmenetz ca. 130.000 € bis 150.000 € kosten und der Austausch des Heizkessels rund 50.000 € bis 70.000 €. Ein Abschlag wird aus bewertungstechnischen Gründen nicht vorgenommen. |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

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

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile: | Balkone, Dachaufbauten |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | Tiefgaragensanierung erforderlich, Kosten laut Hausverwaltung rund 30.000 € bis 40.000 € (Berücksichtigung erfolgt bei boG) Garagentore laut Protokoll der Eigentümerversammlung austauschbedürftig (Berücksichtigung erfolgt bei boG) Abwasserleitungen defekt, es treten immer wieder Verstopfungen auf Balkonabdichtungen ggf. bei manchen Balkonen erneuerungsbedürftig; die Reparaturkosten werden, aus bewertungstechnischen Gründen unterstellt, der Erhaltungsrücklage entnommen |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine wesentlichen erkennbar |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung (Zaun), Müllplatz.

**3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**befestigte Stellplatzfläche, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 9** bezeichnet**3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzflächen, Terrassen

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, links im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet. Ein Kellerraum in Untergeschoss wurde nicht zugeordnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 38 m²

PROJEKT:

SEITE:
POS.:

** VOR HERGEBENANGABE : DERBERECHNUNG ABSCHLUSSE IN GESAMTGESAMT

| LENN. | TEXT2 | TEXT1 | MASS 1 | MASS 2 | MASS3 | FAKTOR | X | FORMEL | DIM | WERT |
|----------|----------|------------|--------|--------|-------|--------|----|-------------|-----|-------|
| WNG 1/13 | SCHLAFEN | WOHNFLÄCHE | 5.232 | 2.994 | .000 | 0.99 | 75 | 4 F | m2 | 9.56 |
| WNG 1/13 | ARBEITEN | WOHNFLÄCHE | 1.930 | 1.400 | .000 | 0.99 | 75 | 4 F | m2 | 2.69 |
| WNG 1/13 | BAD | WOHNFLÄCHE | .000 | .000 | .000 | 0.99 | 75 | 22 F | m2 | 1.77 |
| WNG 1/13 | ESSEN | WOHNFLÄCHE | .000 | .000 | .000 | 0.99 | 75 | 22 F | m2 | 1.14 |
| WNG 1/13 | WASCHEN | WOHNFLÄCHE | 1.610 | 1.704 | .000 | 0.90 | 75 | 4 F | m2 | 1.71 |
| WNG 1/13 | | | | | | | | GESAMTWERTE | m2 | 38.11 |

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, innenliegendes Bad

Besonnung/Belichtung: normal bis ausreichend

3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Balkon, Südwest

sonstige Besonderheiten: nicht besichtigt
Dem Sondereigentum wurde kein Kellerraum zugeordnet.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte: | An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine |
| Abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: neue Berechnung, da der Dachspitzbereich künftig berücksichtigt wird → Vorteil für das Bewertungsobjekt |
| Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): | Vorhandene Erhaltungsrücklage in Höhe von gesamt 126.216,59 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.398,12 € zuzuordnen (Stand 02.04.2024). |

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsstau;
die Gesamtanlage macht – nach dem äußeren Anschein- einen normalen Eindruck.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **19/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kreuzberger Straße 48, 50, **52**, 54 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Hauseingang III, im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|-------------------|-----------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Crailsheim | 10864 | 1 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Crailsheim | 2755/1 | 1.842 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich kann eine **Sachwertermittlung** durchgeführt werden; das Ergebnis wird i.d.R. unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt. Die Vergleichsobjekte wurden jedoch nicht besichtigt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren stützend angewendet.



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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|----------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 14.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.842 m² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 180,00 €/m² | E1 |



| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 14.01.2025 | × 1,06 | E2 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,10 | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 209,88 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.842 m ² | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 209,88 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = 209,88 €/m² | |
| Fläche | | × 1.842 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = 386.598,96 € <u>rd. 387.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 insgesamt **387.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 180,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 180,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen ggf. im Anschluss.

E2

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

E3

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

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

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

**4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 19/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert | 387.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 19/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 7.353,00 € | |
| Zuschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 1.500,00 € | s.u. (a) |
| anteiliger Bodenwert | = 8.853,00 € rd. 8.850,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 **8.850,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte (a)

| Bezeichnung | Zuschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Stellplatz Nr. 9, BRW-Niveau 209,88 €/m² x 0,5, da kein Volleigentum, Wert SNR, rund | 1.500,00 € |
| Summe, grob geschätzt | 1.500,00 € |



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete (nicht bekannt) | | |
|----------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 13 | Wohnung 1. OG links | 38,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | 9 | Stellplatz | | 1,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | 38,00 | 1,00 | | 0,00 | 0,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 13 | Wohnung 1. OG links | 38,00 | | 10,00 | 380,00 | 4.560,00 |
| | 9 | Stellplatz | | 1,00 | 25,00 | 25,00 | 300,00 |
| Summe | | | 38,00 | 1,00 | | 405,00 | 4.860,00 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** ist nicht bekannt/es ist nicht bekannt, ob ein Mietverhältnis besteht.

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

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 4.860,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 1.215,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 3.645,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 8.850,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - 150,45 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 3.494,55 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer | × 27,297 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 95.390,73 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 8.850,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 104.240,73 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 104.240,73 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | - 23.912,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 80.328,73 € |
| | rd. 80.000,00 € |



4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

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

| Ertragseinheit | | Vergleichs- miete | WF/NF- Korrektur | Grundflächen- besonderheiten | Sonstige Korrek- turen | NKM |
|----------------|-------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|--------|
| Nr. | Nutzung/Lage | (€/m²) | K0 | K1 | K2 | (€/m²) |
| 13 | Wohnung 1. OG geschätzt | 10,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 10,00 |
| 9 | Stellplatz | 25,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 25,00 |

Bewirtschaftungskosten

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

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. $38 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €} = 532,00 \text{ €} + 106,00 \text{ €} = 638,00 \text{ €}$ bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) $4.860,00 \text{ €} = 97,20 \text{ €}$

3.) 476,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt $1.211,20 \text{ €} = 24,92 \text{ %}$, **rund 25 %**

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

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 386.873 Kaufpreisen davon 106.638 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten (20 Wohnungen) regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 37 Kaufpreisen zum Stichtag 01.10.2024. Jedoch kann das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar daraus abgeleitet werden, da das Mehrfamilienhaus aus 31 Wohneinheiten besteht und keine Berücksichtigung möglich war.

Der zuständige Gutachterausschuss gibt Spannen zwischen 0,2%-4,5 % an, Mittelwert 1,7 %.

Ich habe den Liegenschaftszinssatz überprüft halte den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % für das Bewertungsobjekt für plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich in manchen Fällen bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung für nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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



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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion 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 % | 49,0 % | 51,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

| | |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

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



Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Energieausweis ca. 1994 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1994 = 31 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 31 Jahre =) 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (-60.000,00 € x 0,80*Dämpfungsfaktor wurde berücksichtigt) ⁸ | -912,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> geplante Sanierung der Tiefgarage, Erneuerung der Garagentore, pauschal geschätzt -50.000,00 € ggf. geplante Reparatur der Abwasserleitungen, es liegt kein Angebot vor, deshalb pauschale Schätzung -10.000,00 € | |
| Summe | -912,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -23.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Wertminderung, Risiko, dass unterstellte Ausstattung nicht dem tatsächlichen Zustand entspricht, nach einer Worst-Case-Betrachtung, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4 -23.000,00 € | |
| Summe | -23.000,00 € |

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



| "Worst Case-Betrachtung" (möglicher, ungünstigster denkbarer Fall) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------|
| ggf. erforderliche Modernisierungen/Reparaturen aufgrund reiner Vermutungen der Sachverständigen | Menge in m², ca. | pro m²/St. | Gesamt in € |
| Verdacht/Risiko Schimmelpilzbefall über 1 m² | | | 8.000,00 € |
| Malerarbeiten, pauschal | | | 6.000,00 € |
| Bodenbeläge , ohne Bad | 34 | 90,00 € | 3.060,00 € |
| Entsorgung und Reinigung, Containerdienst, Wohnung | | | 3.000,00 € |
| tlw. Reparatur der sanitären Anlagen, z.B. Armaturen, Austausch WC | | | 3.000,00 € |
| Summe pauschal geschätzt | | | 23.060,00 € |
| Summe pauschal geschätzt, rund | | | 23.000,00 € |

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



4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e)), die vom zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden, für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 116.000,00 | 75.000,00 | 95.000,00 | |
| Wohnfläche [m²] | 38,00 | 55,00 | 46,00 | 32,00 | |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ----- | 2.109,09 | 1.630,43 | 2.968,75 | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.01.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 14.01.2025 | 06.03.2024 | 11.03.2024 | 15.10.2024 | |
| zeitliche Anpassung | | × 1,010 | × 1,010 | × 1,020 | × |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²] | | 2.130,18 | 1.646,73 | 3.028,13 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 38,00 | 55,00 | 46,00 | 32,00 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,06 | × 1,03 | × 0,99 | × |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 49 / 80 | 40/80 | 47/80 | 48/80 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,230 | × 1,040 | × 1,020 | × |
| Vermietung | unvermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 2.777,33 | 1.757,14 | 3.048,53 | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 2.777,33 | 1.757,14 | 3.048,53 | |

4.6.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (1 - 3)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159, E 259, € 359

Lage: 74564 Crailsheim,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2025

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 7.583,00 €/m² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : 3,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | 2.527,66 €/m² |

**4.6.3 Vergleichswert**

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 2.528,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | + 0 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 2.528,00 €/m ² | |
| Wohnfläche rund | × 38,00 m ² | |
| Zwischenwert | = 96.064,00 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 96.064,00 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 96.064,00 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 23.912,00 € | |
| Vergleichswert | = 72.152,00 € rd. <u>72.000,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 mit rd. **72.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten (-60.000,00 € x 0,80*) | -912,00 € |
| • geplante Sanierung der Tiefgarage, Erneuerung der Garagentore, pauschal geschätzt -50.000,00 € | |
| • geplante Reparatur der Abwasserleitungen, es liegt kein Angebot vor, deshalb pauschale Schätzung -10.000,00 € | |
| Summe | -912,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -23.000,00 € |
| • Wertminderung, Risiko, dass unterstellte Ausstattung nicht dem tatsächlichen Zustand entspricht, nach einer Worst-Case-Betrachtung, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4 -23.000,00 € | |
| Summe | -23.000,00 € |

| "Worst Case-Betrachtung" (möglicher, ungünstigster denkbarer Fall) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| ggf. erforderliche Modernisierungen/Reparaturen aufgrund reiner Vermutungen der Sachverständigen | Menge in m ² , ca. | pro m ² /St. | Gesamt in € |
| Verdacht/Risiko Schimmelpilzbefall über 1 m ² | | | 8.000,00 € |
| Malerarbeiten, pauschal | | | 6.000,00 € |
| Bodenbeläge, ohne Bad | 34 | 90,00 € | 3.060,00 € |
| Entsorgung und Reinigung, Containerdienst, Wohnung | | | 3.000,00 € |
| tlw. Reparatur der sanitären Anlagen, z.B. Armaturen, Austausch WC | | | 3.000,00 € |
| Summe pauschal geschätzt | | | 23.060,00 € |
| Summe pauschal geschätzt, rund | | | 23.000,00 € |



4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **72.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **19/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74564 Crailsheim, Kreuzberger Straße 48, 50, **52**, 54 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Hauseingang III, im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien - im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet**

| | | |
|---------------------------------|----------------|---------------------|
| Wohnungsgrundbuch Crailsheim | Blatt 10864 | lfd. Nr. 1 |
| Gemarkung Crailsheim | Flur | Flurstück 2755/1 |

wird -bei einer Besichtigung nach dem äußeren Anschein- zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 mit rund

80.000 €

in Worten: achtzigtausend 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 6. März 2025



brigitte mann

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

Ordnungsnummer Hauptst.: 69 Fax (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



Gepüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

b.v.s
Sachverständige

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
GmbH & Co. KG
Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-
BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

EW-RL: Ertragswertrichtlinie

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

LBO: Landesbauordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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



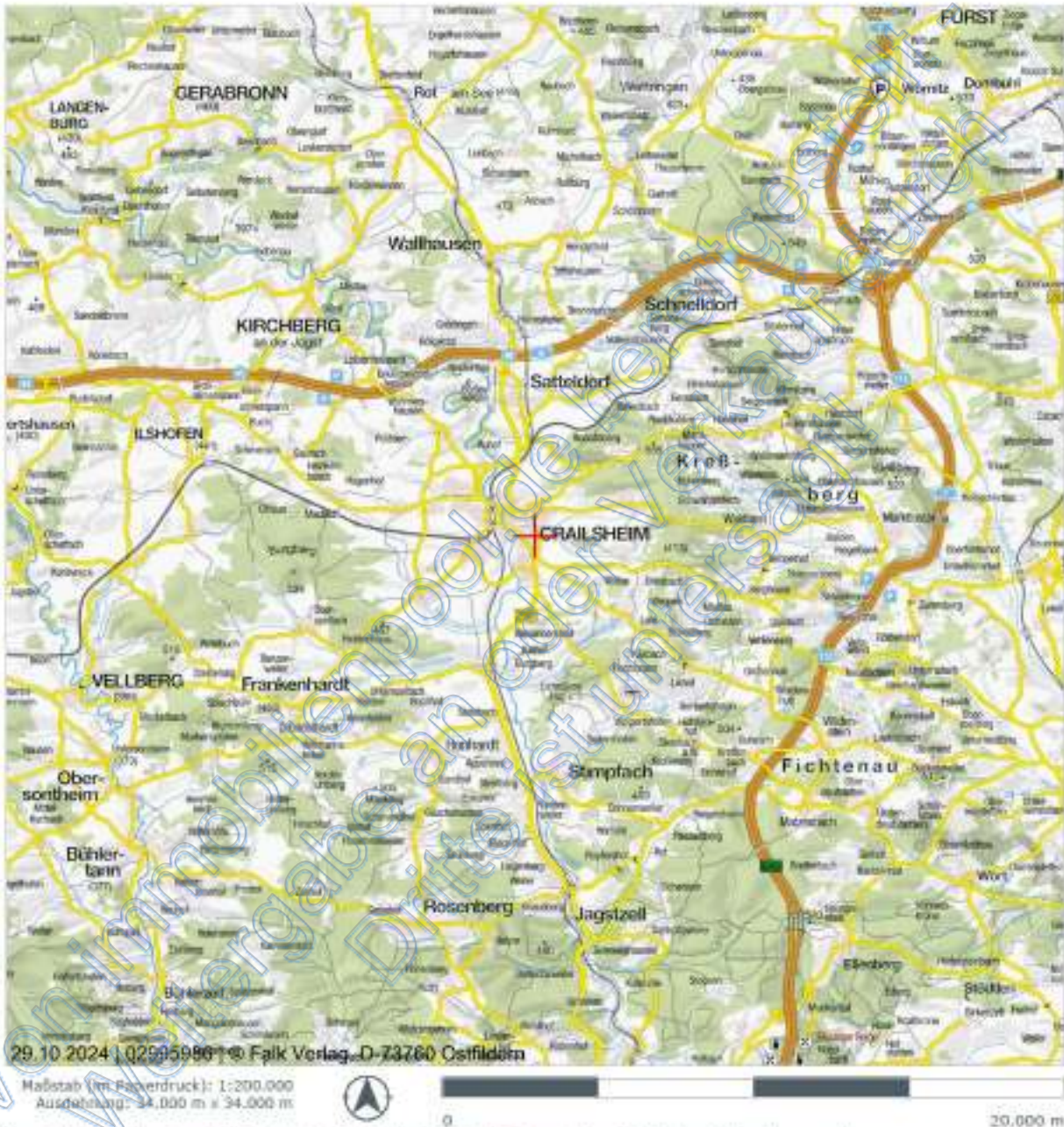
6 Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 01: | Auszug aus der topografischen Übersichtskarte |
| Anlage 02: | Auszug aus der Straßenkarte |
| Anlage 03: | Auszug aus der Liegenschaftskarte, Luftbild |
| Anlage 04: | Auszug demografische Struktur |
| Anlage 05: | Das Vergleichs-, das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung |
| Anlage 06: | Grundrisse, Ansichten und Schnitte |
| Anlage 07: | Fotoübersichtsplan |
| Anlage 08: | Fotos |
| Anlage 09: | Wertermittlungsergebnisse |
| Anlage 10: | Haftungsvereinbarung |
| Summe: | 27 Seiten |



Übersichtskarte MairDumont

74564 Crailsheim, Kreuzbergstr. 52



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

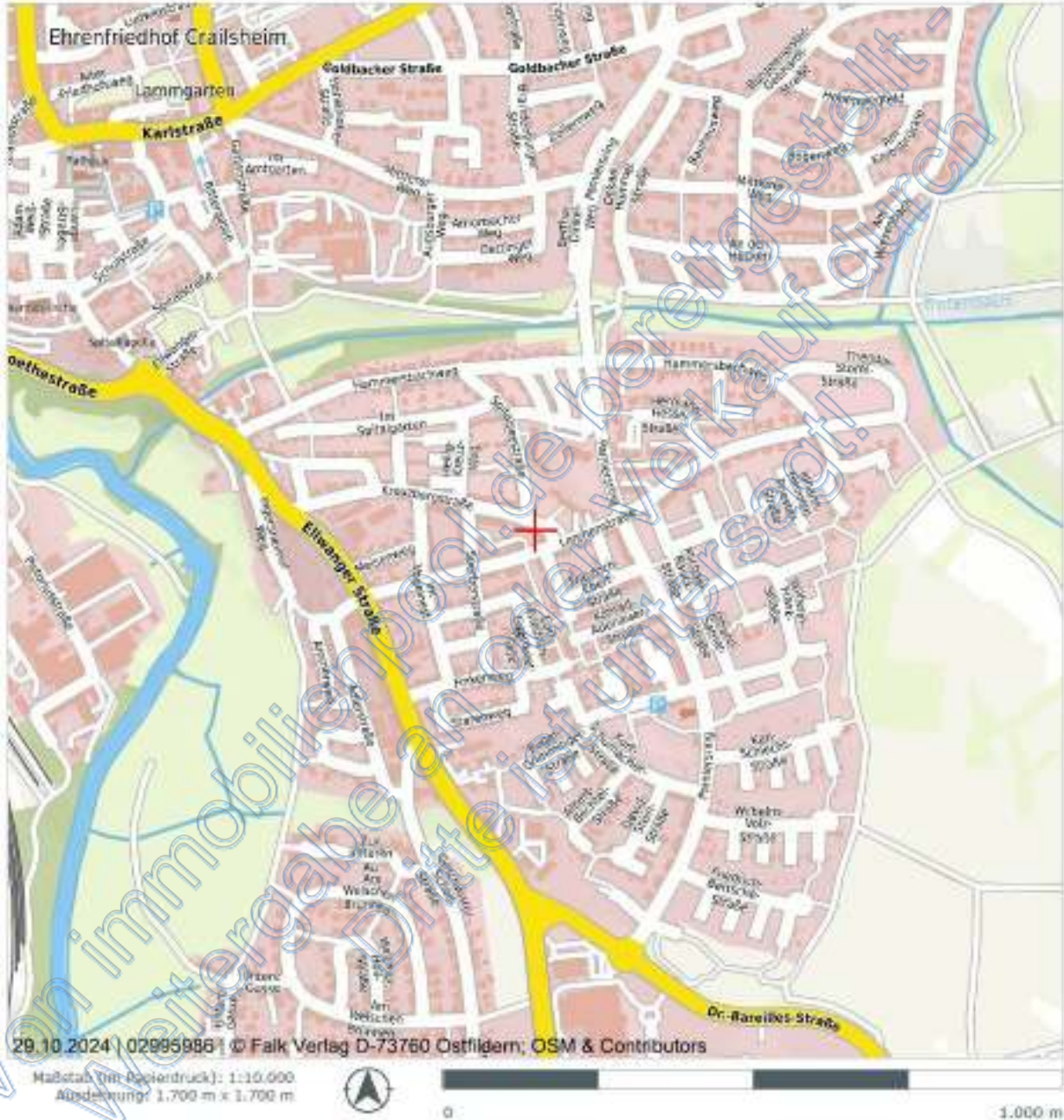
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Kreuzbergstr. 52



29.10.2024 | 02995986 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors
Maßstab (im Ausdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

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

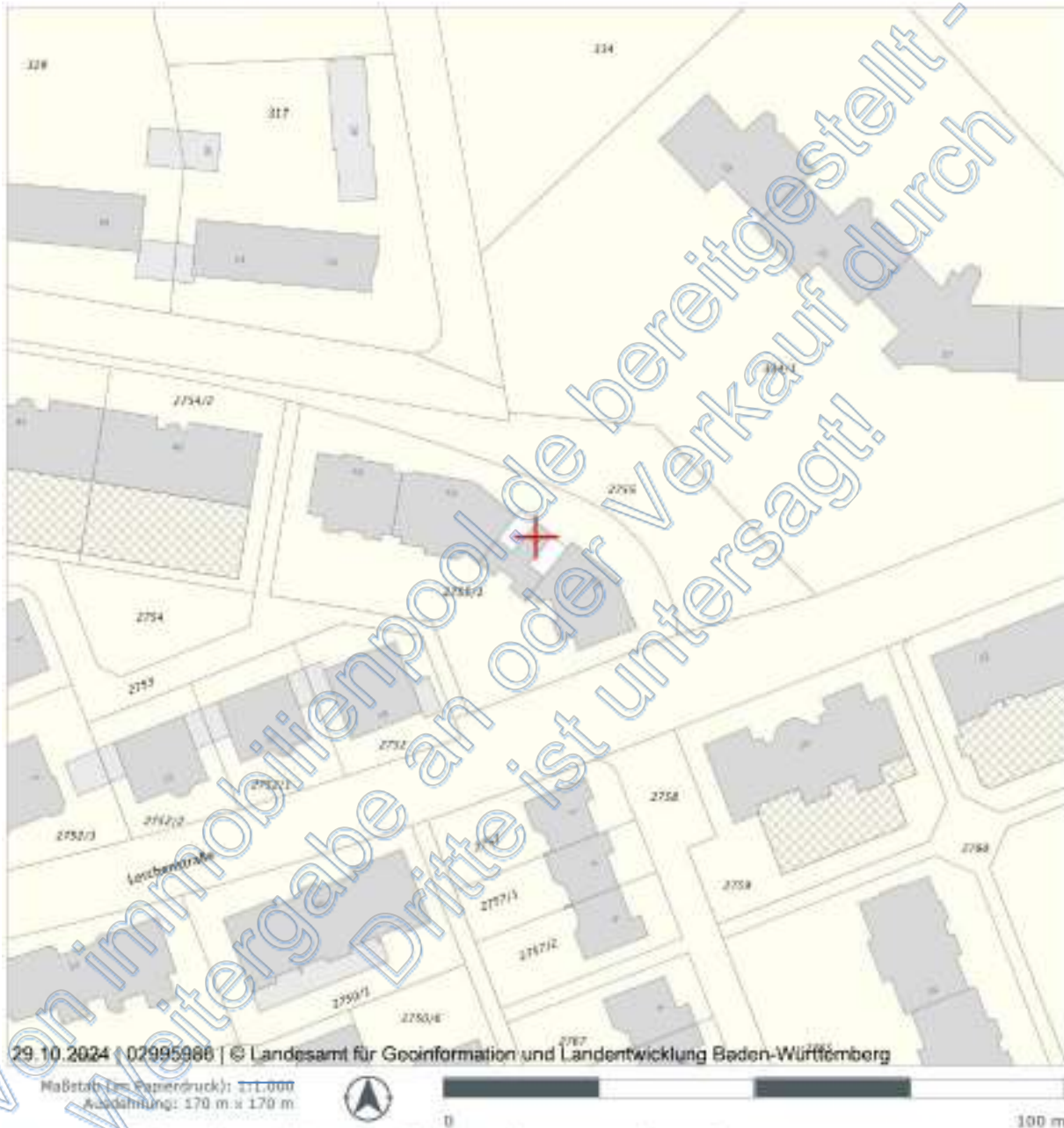
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kreuzbergstr. 52



29.10.2024 | 02995986 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab: Im Papierdruck 1:11.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Auszug von Teilschatten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle:

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



Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kreuzbergstr. 52



29.10.2024 02995986 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:15.000 angeboten.

Datenquelle

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



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



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



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Kreuzberger Str.



1:600 000 STADTKARTEN-HINTERGRUND

1:600 000 STADTKARTEN-HINTERGRUND



1:600 000 STADTKARTEN-HINTERGRUND



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Kreuzberger Str.



1:600 000 STADTKARTEN-HINTERGRUND



| Mikromarkt: Kreuzberger Str. | |
|----------------------------------------------|--------|
| UNTERE KREUZBERGER STR. | |
| Fläche: 1.500 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 56 47 |
| PROJEKT: KREUZBERGER STR. | |
| Index: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 66 102 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 71 109 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 72 110 |
| PROJEKT: KREUZBERGER STR. | |
| Index: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 73 111 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 74 112 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 75 113 |
| PROJEKT: KREUZBERGER STR. | |
| Index: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 76 114 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 77 115 |
| Fläche: 1.000 m² (Bauz. 1.000 m² - 1.000 m²) | 78 116 |



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



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

6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 05

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

6.1.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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



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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Grundrisse, Ansichten
Lageplan**

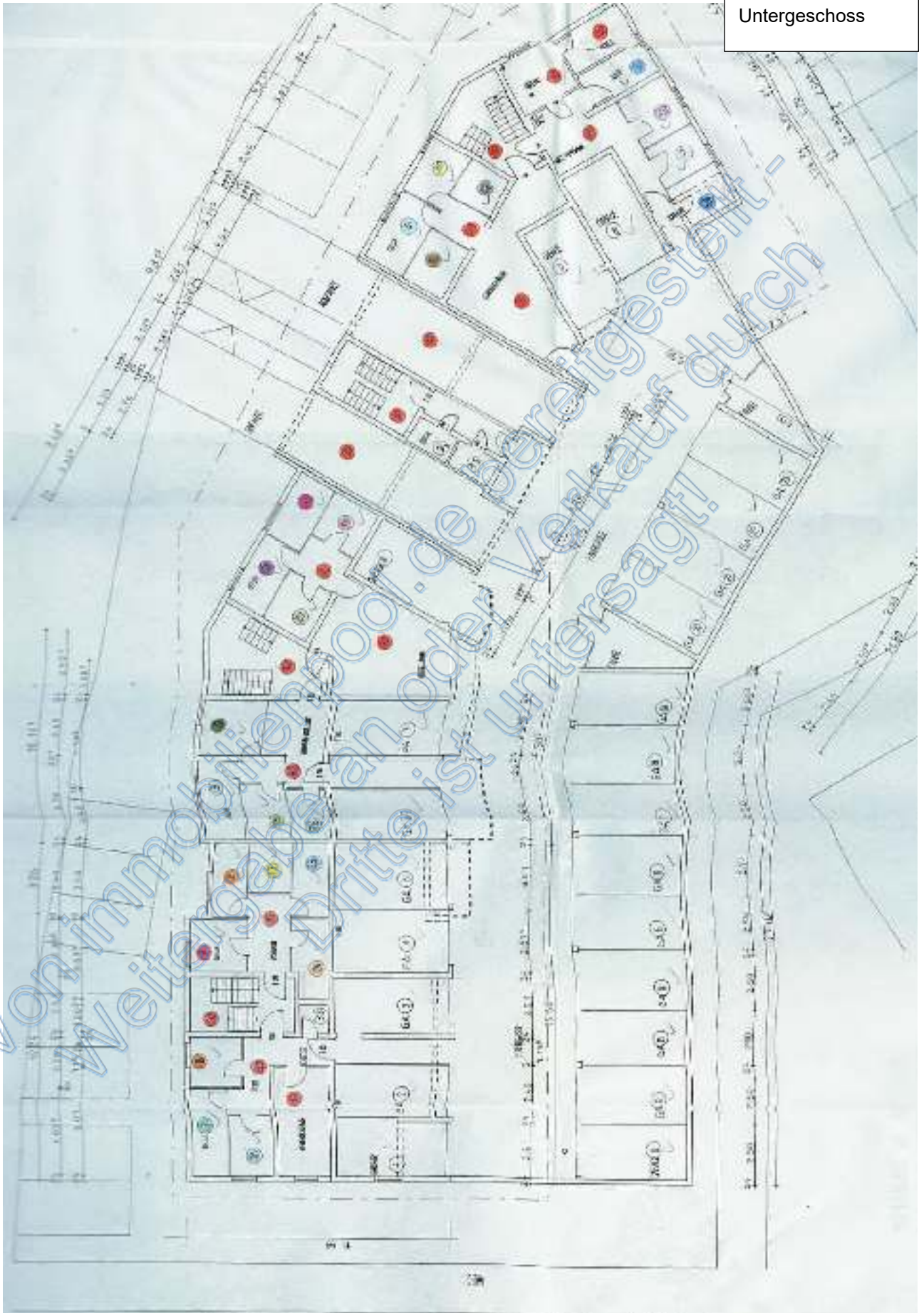
Anlage 06

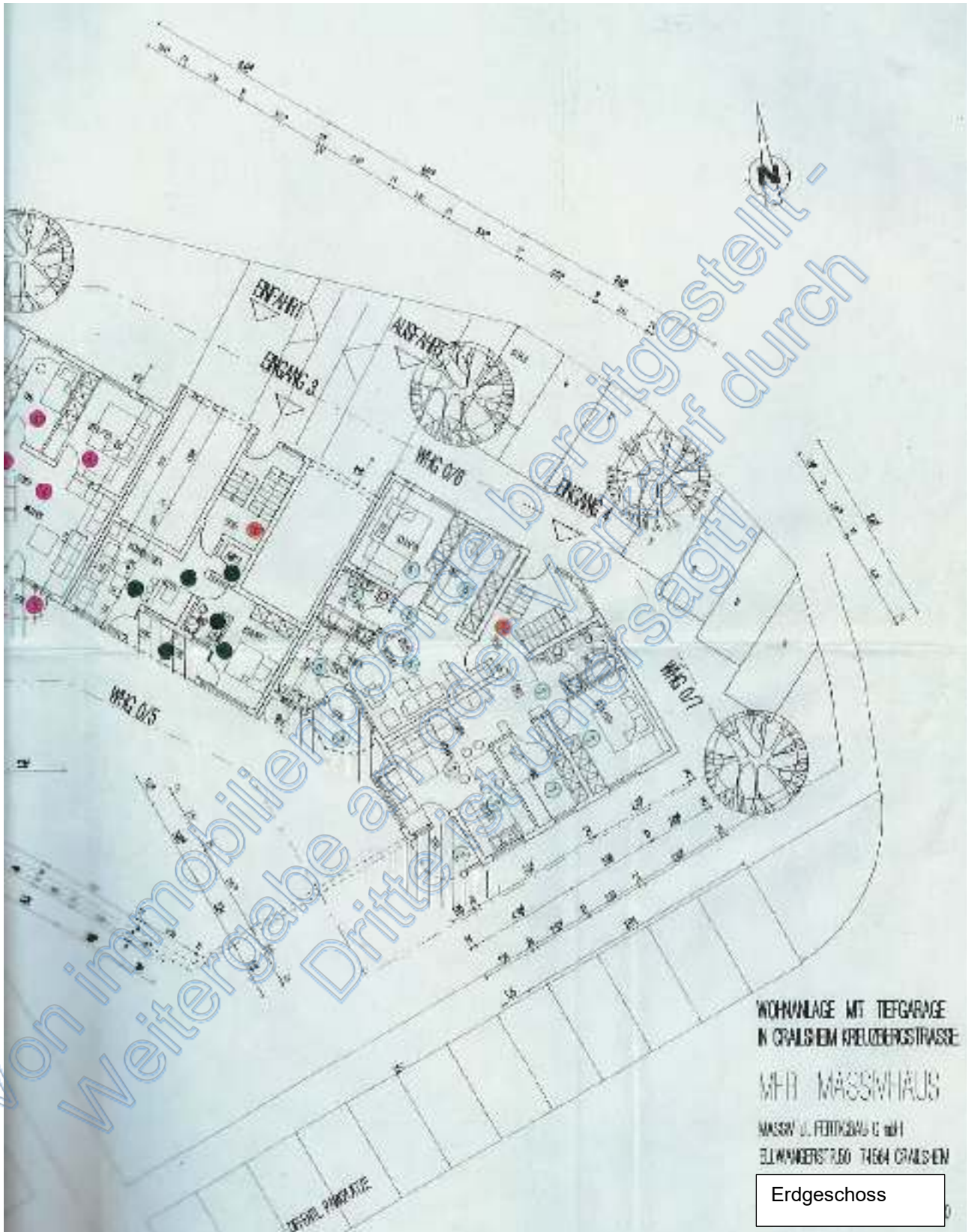


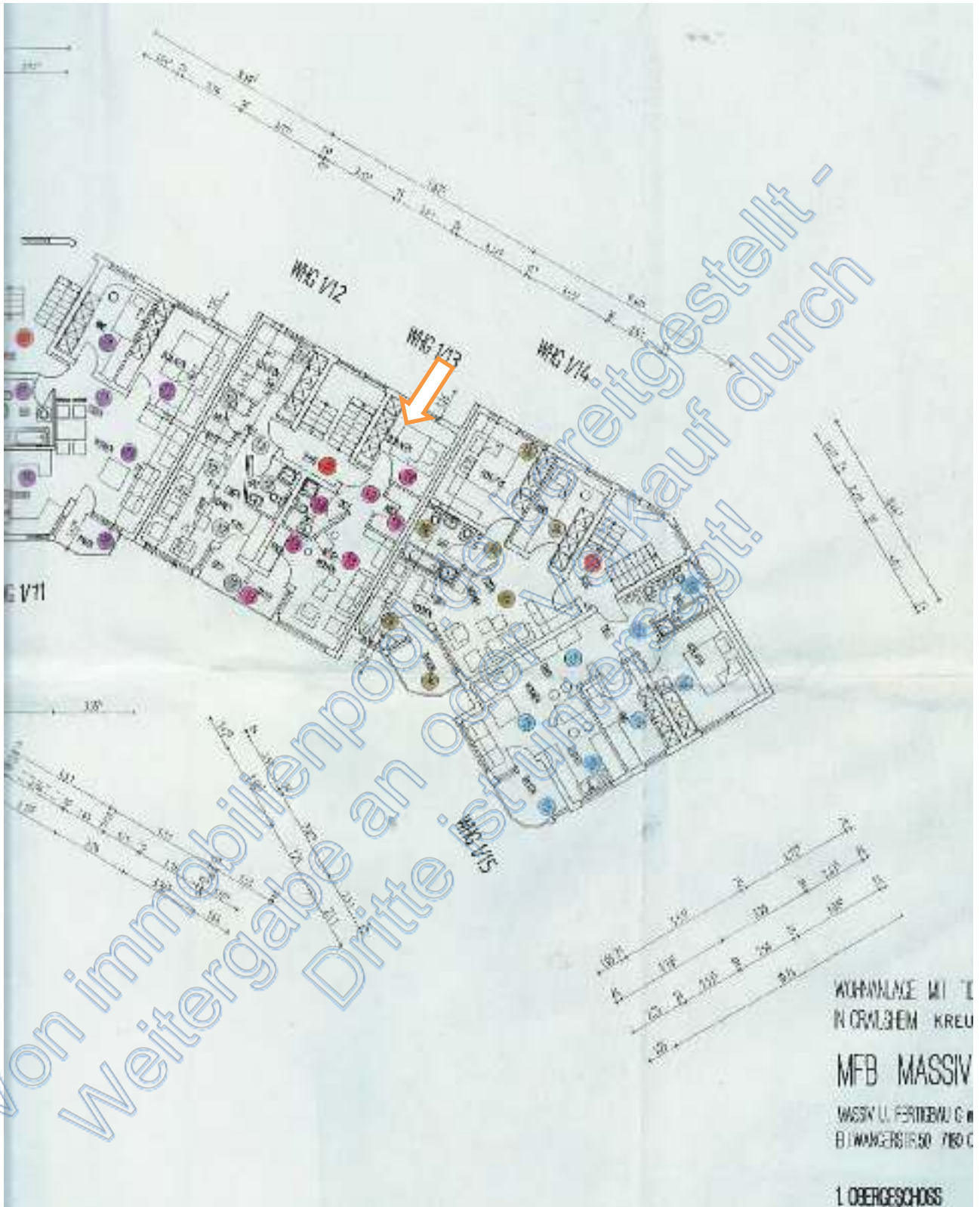
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Untergeschoss





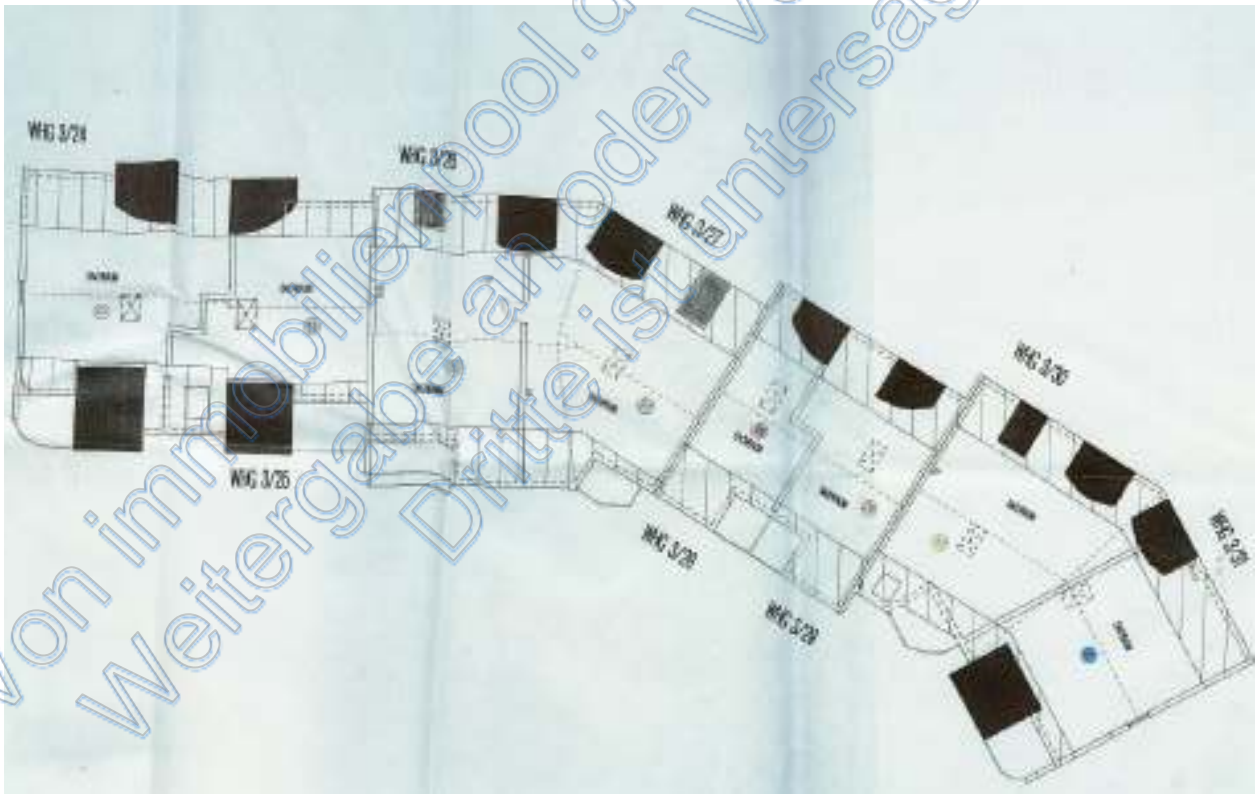




2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachspitzbereich (mit „Dachraum“ bezeichnet)



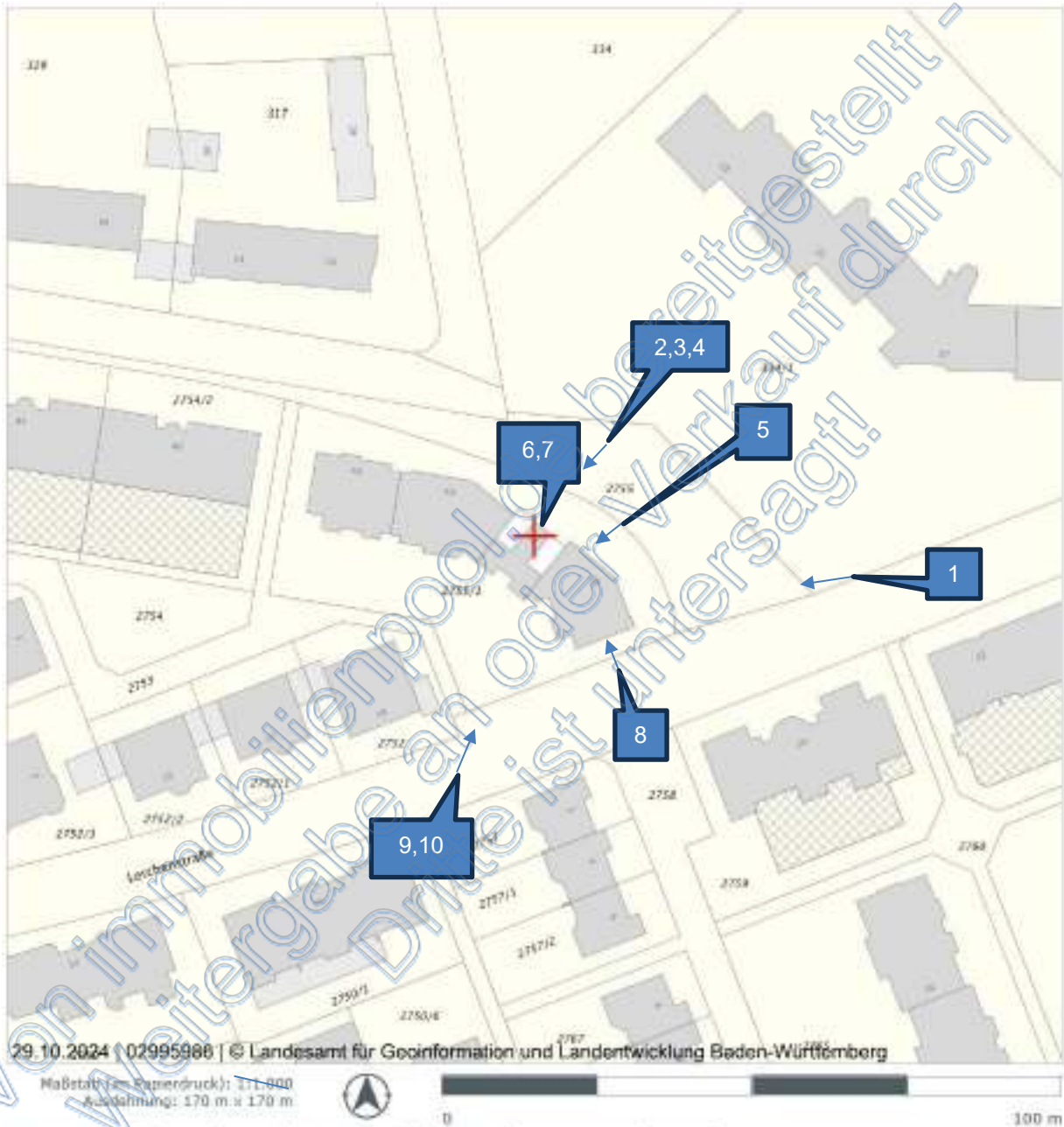
Fotoübersichtsplan

Anlage 07

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Kreuzbergstr. 52



29.10.2024 02995986 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (am Randdruck): 1:1.900
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilflächen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.

Datenquelle:

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02995986 vom 29.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 08: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ostansicht



Bild 2: Nordostansicht Bewertungsobjekt, 1. OG links (Pfeil), Stellplatz Nr. 9 (roter Pfeil)

Anlage 08: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Nordostansicht Hauseingangsbereich, Kreuzbergstraße 52, Haus III



Bild 4: Nordostansicht



Anlage 08: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Nordostansicht Stellplatz Nr. 9, im Freien, roter Pfeil



Bild 6: Hauseingang, Haus III

Anlage 08: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Treppenhaus Haus III



Bild 8: Südostansicht, Haus IV

Anlage 08: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Südwestansicht



Bild 10: Südwestansicht Haus III und Haus IV

**Wertermittlungsergebnisse****Anlage 09**Für das Wohnungseigentum in einem **Mehrfamilien-** in **Crailsheim, Kreuzberger Straße 52**
haus

Flur

Flurstücknummer **2755/1**Wertermittlungstichtag: **14.01.2025**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] | |
| Wohnungseigentum | baureifes Land | frei | 210,10 | 1.842,00 | 8.850,00 | |
| Summe: | | | 210,10 | 1.842,00 | 8.850,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Wohnungseigentum | Mehrfamilienhaus | | 59,00 | 38,00 | 1994 | 68 | 37 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Wohnungseigentum | 4.860,00 | 1.215,00 € (25,00 %) | 1,70 | ---- | |

| Relative Werte | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| relativer Bodenwert: | 232,97 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -629,26 €/m² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 2.105,26 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 16,46 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 21,95 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|--------------------|
| Ertragswert: | 80.000,00 € |
| Vergleichswert: | 72.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 80.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 14.01.2025 |

| |
|-----------------------------------------------------|
| Bemerkungen: Besichtigung nach dem äußeren Anschein |
|-----------------------------------------------------|



Haftungsausschluss

Anlage 10

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

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

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

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

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.