

Kein Original
Gutachten!

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

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



Brigitte Mann

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

Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin 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: 02.04.2025
GA: 20251426
Az: 5 1 K 26/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
bebaute Grundstück (Abrissobjekt)
in 74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



Der **Verkehrswert** des, mit abbruchreifen Gebäuden, bebauten Grund-
stücks wurde zum Stichtag 18.03.2025 ermittelt mit rund

36.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Doppelhaushälfte	8
3.3	Doppelgarage	9
3.4	Nebengebäude	9
3.5	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	11
4.4	Vergleichswertermittlung -nach dem Liquidationswertverfahren-	12
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	12
4.5	Verkehrswert	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19
6.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05	29
6.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
	Haftungsausschluss	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte, einem Neben- gebäude und einer Doppelgarage (Abrissobjekte)
Objektadresse:	Im Schanzbuck 27 74564 Crailsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crailsheim, Blatt 1194, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Crailsheim, Flurstück 814/23, Fläche ca. 504 m ²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Crailsheim Frau Rechtspflegerin Haun Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 30.01.2025 (Datum des Auftrags Schreibens) Aktenzeichen des Amtsgerichts Crailsheim: 5 1 K 26/24
-----------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag, Tag der Ortsbe- sichtigung:	18.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durch- geführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, außer die Dachkonstruktion.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfü- gung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Un- terlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug und lizenziertes Kartenmaterial von ongeo• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• eigene Berechnung der Wohn- und Nutzfläche• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung• Auskunft zum Bodenrichtwert unter www.boris-bw.de, zum 01.01.2023• Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss, Tendenz zum Bodenrichtwert ab 01.01.2023• Schätzung der Abrisskosten durch Schneider und Sohn GmbH & Co. KG, Landwehrstraße 19, 74572 Gammesfeld
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätig- keiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;



- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der (Wohn- und) Nutzfläche;
- 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

Beim Ortstermin befand sich die Doppelhaushälfte, aus dem Baujahr ca. 1952/1953 sowie die Doppelgarage, in einem **nicht vermarktungsfähigen Zustand**; die Immobilie kann in diesem Zustand nicht vermietet werden.

- Die Fassade ist beschädigt.
- Die Dachentwässerung ist überprüfungsbedürftig.
- Es befindet sich keine Zentralheizung im Gebäude.
- Der Kachelofen verfügt über keinen Heizeinsatz. Das Haus kann demnach nicht beheizt werden.
- Es ist kein Badezimmer im Wohnbereich vorhanden. Es befindet sich lediglich eine Badewanne im Keller, ohne direkte Belichtungs- und Entlüftungsmöglichkeit.
- Die elektrischen Anlagen entsprechen nicht dem Stand der Technik; es ist kein FI-Fehlerschutzschalter vorhanden, Leitungen sind auf Putz verlegt.
- Der Wasseranschluss ist nicht funktionstüchtig; innenliegende Leitungen im Untergeschoss sind oxidiert.
- Ausblühungen sind im Untergeschoss erkennbar.
- Schimmelpilzbefall ist im Treppenhaus erkennbar.
- Die Kelleraußentür ist defekt.
- Die einfachen Innentüren sind veraltet.
- Die Holzfenster von ca. 1980/1982 sind austauschbedürftig, freie Lüftung.
- Innenausstattung (Wände, Decken, Böden) sind erneuerungsbedürftig.
- Die Einbauküche ist nicht nutzbar.
- Bei der Entsorgung der Fassadenverkleidung und des Garagendachs besteht das Risiko von Mehrkosten aufgrund des vermutlich asbesthaltigen Sondermülls.
- Die Geschossdecke wurde vermutlich beim Hausbau mit der sogenannten Eisenbahnschlacke (Baustoff der Nachkriegszeit) befüllt, da partiell schwarzes Material von der Decke rieselt.
- Der Wandaufbau wurde damals mit Strohmatte erstellt, vgl. Foto 31.
- Gebäuderisse sind im Wohngebäude und an der Doppelgarage erkennbar.
- In der Montagegrube der Doppelgarage steht das Wasser.
- Die Außenanlagen machen insgesamt einen stark vernachlässigten Eindruck.

Aus diesem Grund wird gemäß § 16 (3), Ermittlung des Bodenwerts der ImmoWertV, ein aus wirtschaftlichen Gründen erforderlicher Abriss des Wohnhauses, des Nebengebäudes sowie der Doppelgarage unterstellt.

Bei Verkehrswertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach unberücksichtigt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 35.346 Einwohner); Stadtteil Roßfeld (ca. 1.915 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, BAB A 7 (ca. 12 km bis 15 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:	nahe Ortsmitte von Roßfeld; Roßfeld ist ein Teilort von Crailsheim; die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar; Kindergarten, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung bis 2 km entfernt; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 2 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: offene, ein- bis zwei-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine wesentlichen erkennbar

Topografie: fast eben;
Garten mit Südostausrichtung, straßenseitig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 504 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege sind nicht vorhanden; Parkstreifen sind nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung (der Wasseranschluss wurde abgestellt); Kanalanschluss; privater SAT-Anschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaus-hälfte); Hinweis: vor einem Abriss sind Voruntersuchungen durchzuführen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen sowie rechtliche Maßnahmen zu prüfen; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche 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 11.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 1194, folgende wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom GmbH, Bonn (GA W. 1159) bestehend in dem Recht auf Führung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln und Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.09.1970/42. Eingetragen am 29. Oktober 1970 in Heft Ro. 75 I 16a, mitübertragen Bei Verkehrswertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt; Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben demnach <u>unberücksichtigt</u> . Das Kabel ist ca. 8 m lang und liegt 1 m tief in der Erde. Beidseitig sind 0,40 m als Schutzbereich zu akzeptieren. Dieser Bereich muss von Bebauung und Außenanlagen freigehalten werden. Berechnung der Wertminderung durch die direkte Nutzung: ca. 6,4 m ² x Bodenrichtwert 140,40 €/m ² = 898,56 € Der Eigentümer muss Ausgrabungen und Unterhaltungsarbeiten dulden. Aus diesem Grund wird hinsichtlich des Rechts der Zahlungsbetrag/Ersatzwert von rund 1.000 € (als Wertminderung) eingeschätzt. Dieser Ersatzwert wird zusätzlich beim <u>Zwangsversteigerungsverfahren – jedoch nicht in diesem Gutachten</u> – berücksichtigt.
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.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält, laut Bauamt Crailsheim, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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 telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch 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 einer abbruchreifen Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude und einer abbruchreifen Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt zwei Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend/nicht marktgängig.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte.

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

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

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

3.2 Doppelhaushälfte

Baujahr ca.	1952/1953
Erweiterung:	Dachgaube ca. 1980 und Anbau ca. 1982
Konstruktionsart:	massiv
Fenster:	Metall-Einfachfenster, Holzfenster im Untergeschoss Holzfenster, ca. 1980/1982, freie Lüftung
Haustür:	Aluminium, freie Lüftung; Kellertür aus Holz (defekt), freie Lüftung
Innentüren:	Einfachstüren im Untergeschoss, einfache Türen, furniert
Heizung:	keine, Kachelofen (ohne Einsatz ist nicht funktionstüchtig)
Geschossdecken:	Holzbalken mit Eisenbahnschlacke
sanitäre Anlagen:	Badewanne im Untergeschoss, ohne direkte Belichtung, ohne direkte Be- und
Entlüftungsmöglichkeit	Dusche im Erdgeschoss im Zimmer; Abdichtung ist überprüfungsbedürftig
elektrische Anlagen:	kein FI-Fehlerschutzschalter, nicht auf dem aktuellen Stand der Technik
Innenausstattung:	renovierungsbedürftig
Dach:	Holzpfeifen, Dachsteine, ungedämmte Dachhaut

Bauschäden/Baumängel:

- Die Fassade ist beschädigt.
- Die Dachentwässerung ist überprüfungsbedürftig.
- Es befindet sich keine Zentralheizung im Gebäude.
- Der Kachelofen verfügt über keinen Heizeinsatz. Das Haus kann demnach nicht beheizt werden.
- Es ist kein Badezimmer im Wohnbereich vorhanden. Es befindet sich lediglich eine Badewanne im Keller, ohne direkte Belichtungs- und Entlüftungsmöglichkeit.
- Die elektrischen Anlagen entsprechen nicht dem Stand der Technik; es ist kein FI-Fehlerschutzschalter vorhanden, Leitungen sind auf Putz verlegt.
- Der Wasseranschluss ist nicht funktionstüchtig; innenliegende Leitungen im Untergeschoss sind oxidiert.
- Ausblühungen sind im Untergeschoss erkennbar.
- Schimmelpilzbefall ist im Treppenhaus erkennbar.
- Die Kelleraußentür ist defekt.
- Die einfachen Innentüren sind veraltet.
- Die Holzfenster von ca. 1980/1982 sind austauschbedürftig, freie Lüftung.
- Innenausstattung (Wände, Decken, Böden) sind erneuerungsbedürftig.
- Die Einbauküche ist nicht nutzbar.
- Bei der Entsorgung der Fassadenverkleidung und des Garagendachs besteht das Risiko von Mehrkosten



aufgrund des vermutlich asbesthaltigen Sondermülls.

- Die Geschossdecke wurde vermutlich beim Hausbau mit der sogenannten Eisenbahnschlacke (Baustoff der Nachkriegszeit) befüllt, da partiell schwarzes Material von der Decke rieselt.
 - Der Wandaufbau wurde damals mit Strohmatte erstellt, vgl. Foto 31.
 - Gebäuderisse sind im Wohngebäude und an der Doppelgarage erkennbar.
 - Die Außenanlagen machen insgesamt einen stark vernachlässigten Eindruck.
- Allgemeinbeurteilung: sehr schlecht, erheblicher Instandhaltungsstau → Abrissobjekt

3.3 Doppelgarage

Baujahr ca. 1953

Erweiterung: ca. 1975

Konstruktionsart: massiv

Besondere Einrichtungen: Montagegrube (Wasserschaden)

Dach: Welleternit, vermutlich asbesthaltig (bei der Entsorgung besteht das Risiko, dass Mehrkosten aufgrund des Sondermülls entstehen)

Allgemeinzustand: schlecht, erheblicher Instandhaltungsstau → Abrissobjekt

3.4 Nebengebäude

Baujahr ca. 1952/1953

Konstruktionsart: massiv/Fachwerk

Dach: Holzkonstruktion, Betondachsteine

Nutzung: als Lager

Allgemeinzustand: Instandhaltungsstau → ggf. Abrissobjekt

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Hofbefestigung, mit Setzungen, Unkrautbefall; vernachlässigte Gartenanlagen und Pflanzungen; Einfriedung (Mauer, Hecken) Zustand dem Baujahr entsprechend.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27 (Ab-rissobjekt) zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Crailsheim	1194	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crailsheim		814/23	504 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis gute Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	504 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.03.2025	× 1,04	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere bis gute Lage	× 0,90	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	504 m ²	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 140,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 140,40 €/m ²	
Fläche	× 504 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 70.761,60 € rd. 70.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt **70.800,00 €**.

4.3.1 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 150,00 €/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 150,00 €/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 vom zuständigen Gutachterausschuss aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E3

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt mit dem Garten zur Straße (zum Südosten) und hat demnach -nach dem Ermessen der Sachverständigen- nicht den gleichen Erholungs- und Freizeitwert wie ein von der Straße abgewandtes Grundstück. Deshalb wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.



4.4 Vergleichswertermittlung -nach dem Liquidationswertverfahren-

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		70.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	70.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	70.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (unterstellte geschätzte Abrisskosten)	-	35.000,00 €
Vergleichswert	=	35.800,00 €
	rd.	36.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
• geschätzte Abrisskosten	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €



4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde nach dem Liquidationswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag mit rund **36.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück (Abrissobjekt) in 74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	1194	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		814/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 mit rund

36.000 €

in Worten: sechsdreißigtausend 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 2. April 2025

brigitte mann
Zertifizierte Sachverständige
 für die Markt- und Beleihungswertermittlung
 aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)
 Geschäftsstelle Hauptstr. 69 Fax (0 79 51) 2 52 96
 74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

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



Begrüßte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
Öffentlich bestellter Sachverständiger gemäß
Landesgesetz zur Sachverständigen-V.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen



- Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
 - [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
 - [8] [Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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



6 Verzeichnis der Anlagen

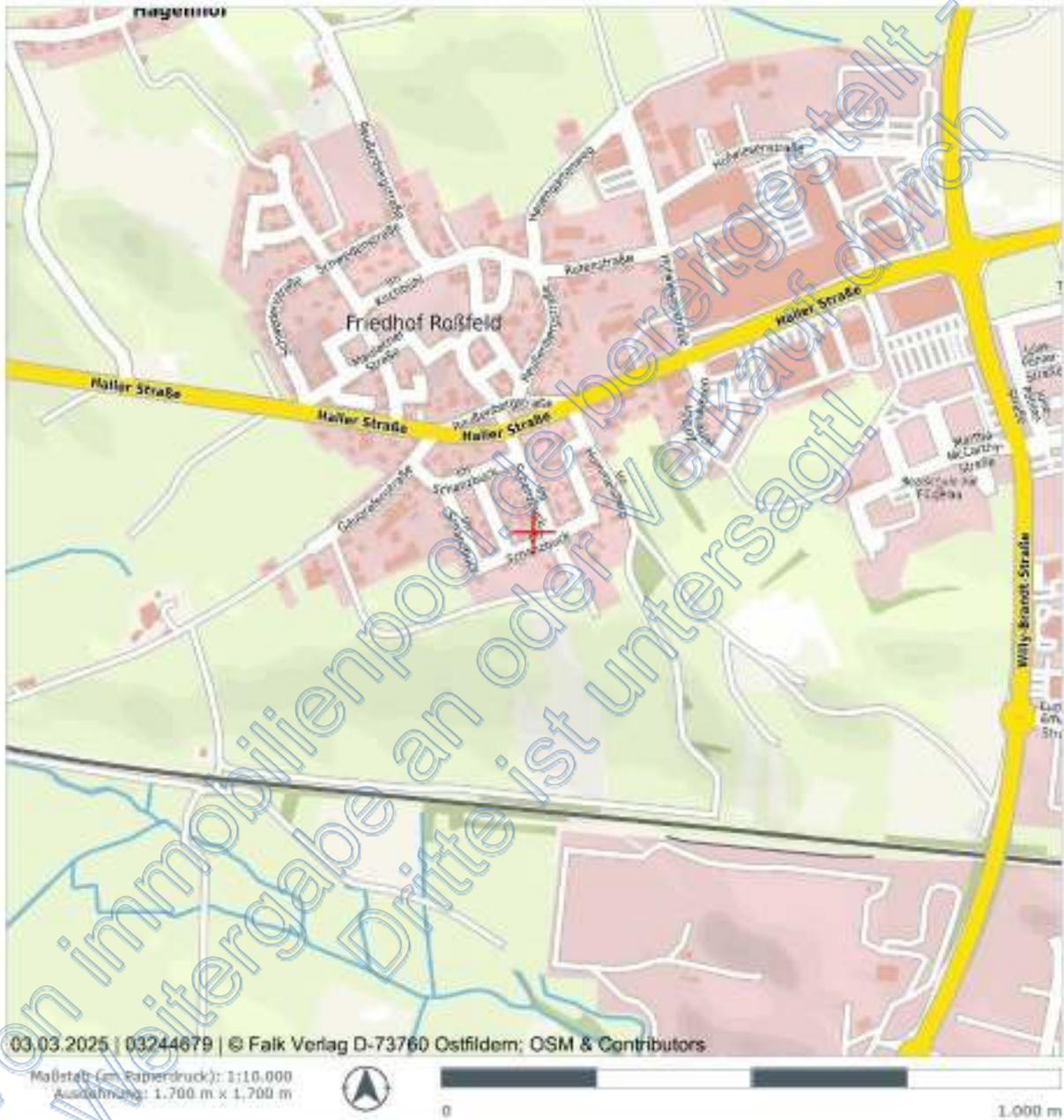
Anlage 01:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 02:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 03:	Auszug Luftbild
Anlage 04:	demographische Struktur
Anlage 05:	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
Anlage 06:	Grundrisse, Ansichten und Schnitte
Anlage 07:	Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
Anlage 08:	Fotoübersichtsplan
Anlage 09:	Fotos
Anlage 10:	Haftungsausschluss
Summe:	40 Seiten

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



Stadt-/Straßenkarte Falk

74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



03.03.2025 | 03244679 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)
 Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Beschriftung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem 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:
MADRIDMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



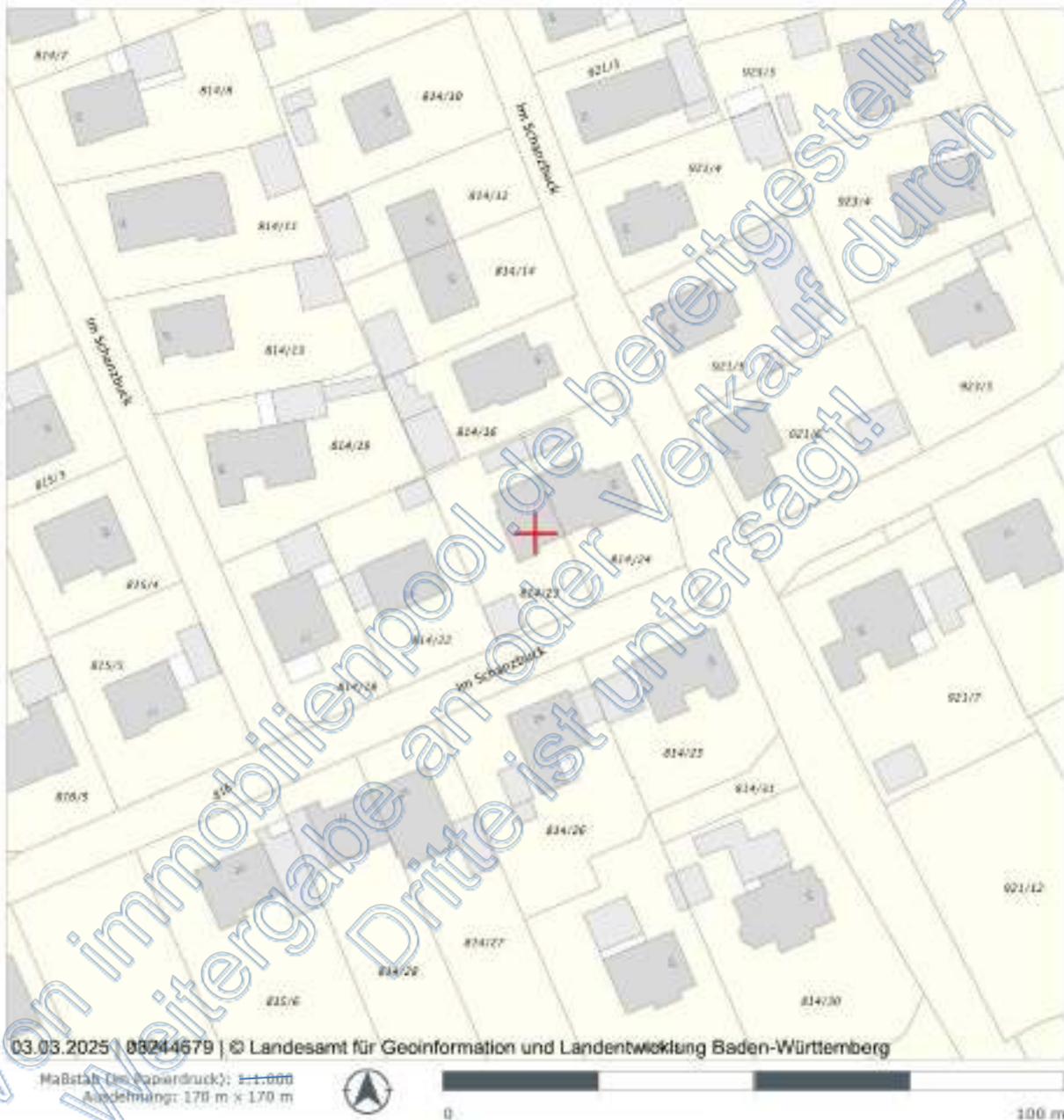
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03244679 vom 03.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



Auszug von Teilkarten 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: März 2025)





Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



03.03.2025 | 03244679 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt 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 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03244679 vom 03.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



**REPORT MIKROMARKT
MAKROMARKT**
Im Schanzbuck 27
74564 Crailsheim

INHALT
Faktenblatt
Kurzprofil

Darstellungen
Kommunikationssysteme

Ein Standort, alle Perspektiven.

Neu gebaut bis zu 1000 qm, ca. 1000
bis zu 1000 qm, ca. 1000 qm
Tel: 039 41 94 14 11
Mail: info@geoport.de
Web: www.geoport.de

Report Makromarkt

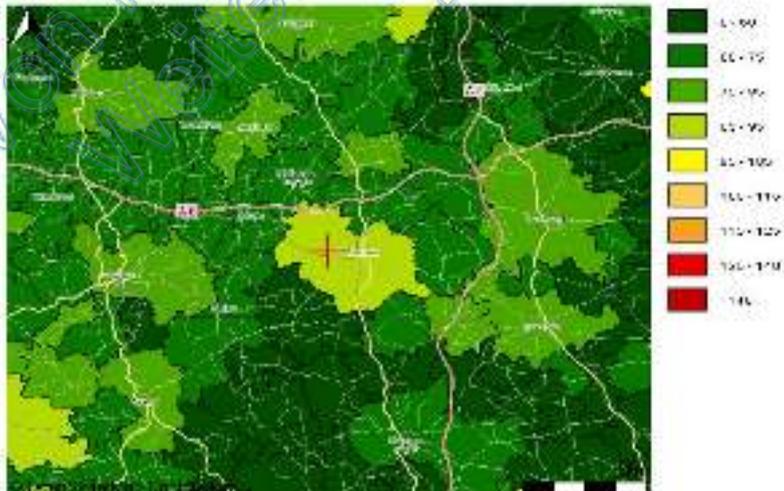
74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

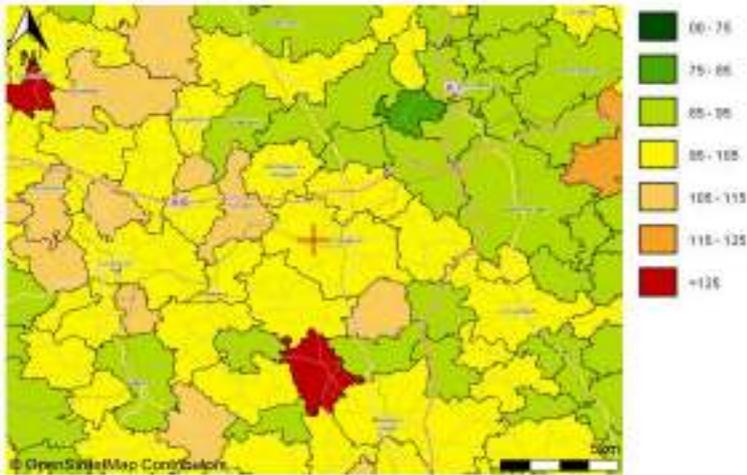
Gemeinde	Crailsheim, Stadt
Gemeindekennziffer	BR-15014
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelland
Bevölkerungszahl	26.862
Haushalte	15.506
Fläche (km²)	107,62

Risiko für Zahlungsausfall

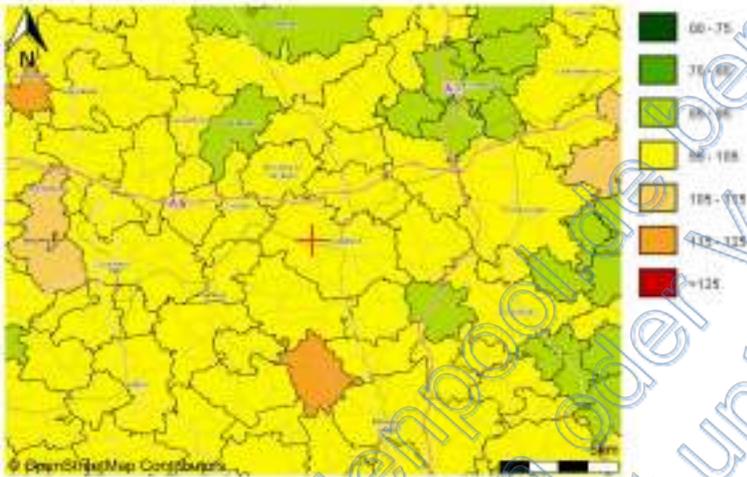




Index Private Kaufkraft



Index strukturrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortfaktoren*	Makroregion	Markt
KOMPARÄT		
Index: Kaufkraft (Basis: BRD = 100)	87	86
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Basis: BRD = 100)	101	90
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	904	90
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	96.537	95.675
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index strukturrelevante Kaufkraft (Basis: BRD = 100)	100	79
Absolute einhandelnsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	231	14
Durchschnittliche strukturrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.650	6.189
KAUFKRAFTRELEVANTE IM- UND/ODER HANDEL		
Kaufkraftrelevanter Umsatz (Basis: BRD = 100)	110	145
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelskonzentrationsindex (Basis: BRD = 100)	141	175
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	272	21
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	2.876	1.629
Index Einzelhandelsrelevanter Umsatz (Basis: BRD = 100)	140	175
Soziodemografie und -ökonomie Makroregion		
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	18.545	100
Selbstständige und hauptberuflich: (zum Vgl. BRD = 11,9%)	1.229	6,62
Arbeitsnehmer (zum Vgl. BRD = 88,9%)	17.314	93,37



Report Mikromarkt

74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (Mikroebene)

Mikromarktsname	Crailsheim, Ostfeld
Guttschlüssel	74564001, 74564002, 74564003
KVZ-Nr.	74564001
Fläche (qm)	22,17
Bevölkerungszahl	2.272
Einwohner	910
Bevölkerungsdichte (Einwohner/qm)	407

IDENTIFIKATION MARKTMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Dallauke, Stadt
Verwaltungsnummer	4872011
Gemeindefläche	48.400,00 Hektar (Landliche Fläche, Ober- u. Mittelstufe)
Ortsgemeinschaft	20.000 bis unter 50.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	24.852
Einwohner	11.114
Fläche (qm)	207,82
Bevölkerungsdichte (Einwohner/qm)	54

SOCIAL RAUMPRÜFERTRIMM MIKROMARKT

Sozialräumliche Phase?	Keine festgelegte soziale
Vermietungs- / Mietpreislage?	Einheitlich mit Markt
Lebensqualität?	Einheitlich mit Wohngebiet in Umgebung
Vermietungs- / Mietpreislage?	Dominanz von Einzelhandel
Wohnungsstruktur?	Gute Wohnqualität in beliebigen Mietarten, Mietbestand in Relation vorhanden
Tafelbergkriterien	5-7 Tafelbergkriterien

ERLÄUTERUNG ZUR SOCIAL RAUMPRÜFERTRIMM MIKROMARKT

Wohnungsstruktur: Mikromarkt mit hoher Qualität. Die meisten der Mikromarkts-Gebäude sind in guter Lage, gut gepflegt und modernisiert. Die meisten der Mikromarkts-Gebäude sind in guter Lage, gut gepflegt und modernisiert.

Lebensqualität: Der Mikromarkt ist in guter Lage, gut gepflegt und modernisiert. Die meisten der Mikromarkts-Gebäude sind in guter Lage, gut gepflegt und modernisiert.

LAGI- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Lage des Mikromarkts



Lage des Mikromarkts





Marktstruktur der Wohnverhältnisse



Lage und Standortdaten | Mikromarkt | Makromarkt

BOHRTAT	Mikromarkt	Makromarkt
Anteil an Wohnfläche (Bezug: BAW = 100)	96	97

PREIS- und FACHDATEN

Index private Kaufkraft (Bezug: BIE = 100)	98	100
Absolute private Kaufkraft (in Mio. EUR)	90	222
Anteil an Makro-private Kaufkraft (in Prozent in Mio. EUR)	22,550	6,520

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Index eines handelsrelevanten Kaufkraft (Bezug: BIE = 100)	97	100
Absolute handelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EUR)	14	154
Anteil an Makro-einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Prozent in Mio. EUR)	6,029	2,850

Kaufkraftbindung im Einzelhandel

Kaufkraftbindung (in % von 100)	100	113
---------------------------------	-----	-----

Einzelhandelskonzentration

Einzelhandelskonzentration (Bezug: ERK = 100)	75	100
---	----	-----

Einzelhandelsrelevanter Umsatz

Einzelhandelsumsatz (in Mio. EUR)	71	77
Einzelhandelsumsatz (in Prozent in Mio. EUR)	0,640	0,810
Anteil an Einzelhandelsumsatz (Bezug: BIE = 100)	1,740	1,400

Sozialstruktur und demographische Struktur

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	1.202	100
Selbstständige und Geschäftsbetriebe (Zum 31.12.2014) (BIE = 1,000)	79	6,58
Arbeitnehmer (Zum 31.12.2014) (BIE = 89,564)	1.123	93,42

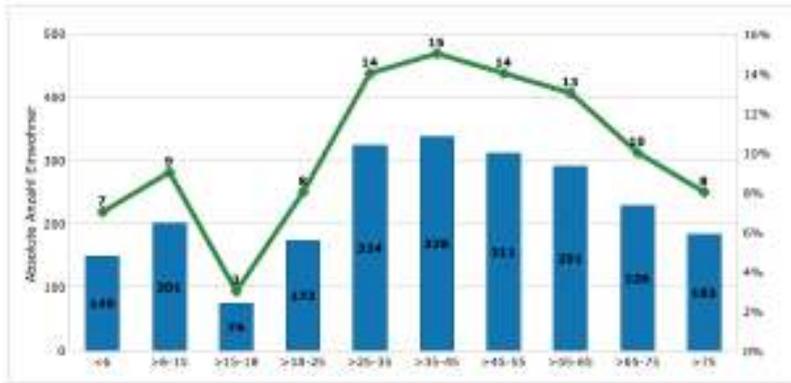
Durchschnittlicher Bildungsniveau (in %)	6,05
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BIE = 100)	59
Anteil an Arbeitslosenquote (Bezug: BIE = 100) neue Bundesländer (Bezug: BIE = 100) neue Bundesländer (Bezug: BIE = 100) neue Bundesländer (Bezug: BIE = 100)	70
Prozentualer Anteil an Arbeitslosenquote (Bezug: BIE = 100)	keine Angabe

VERKEHRSDIENSTLEISTUNGSSEKTOR





BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

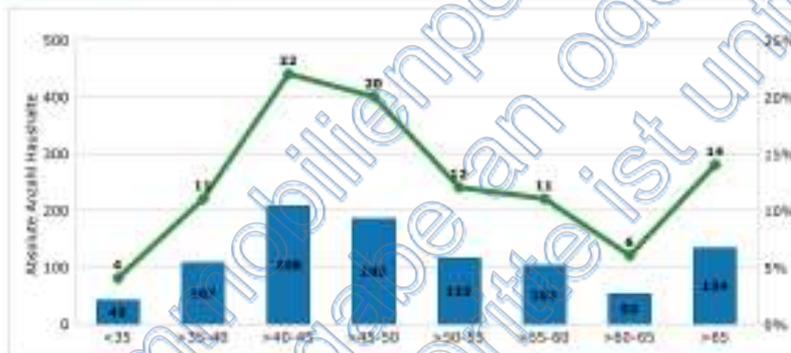


HÄHNHALTSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



Einflussung des Marktstandes auf die ZIS

Der Marktstand ist ein Maß für den Grad der Nachfrage nach einer Immobilie. Er wird durch die Anzahl der Käufer und Verkäufer bestimmt. Ein hoher Marktstand deutet auf eine hohe Nachfrage an, während ein niedriger Marktstand auf eine geringe Nachfrage hinweist.

Markt für Zukunftsverträge

Der Markt für Zukunftsverträge bezieht sich auf die Verträge, die zwischen Käufer und Verkäufer geschlossen werden, bevor die Immobilie tatsächlich gekauft oder verkauft wird.

Markt- und Mietdaten auf ZIS-Ebene

Die ZIS-Ebene bezieht sich auf die Ebene der einzelnen Immobilien. Die Markt- und Mietdaten auf dieser Ebene sind entscheidend für die Bestimmung des Marktwertes einer Immobilie.



6.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Anlage 05

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.

6.1.2 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 zeitlichen 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.

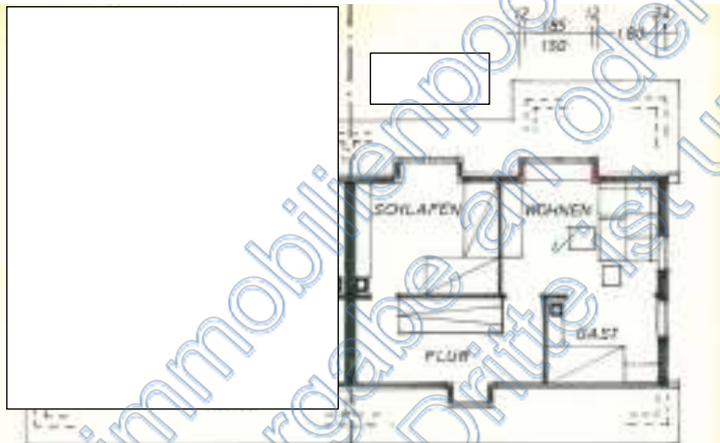


SÜDANSICHT

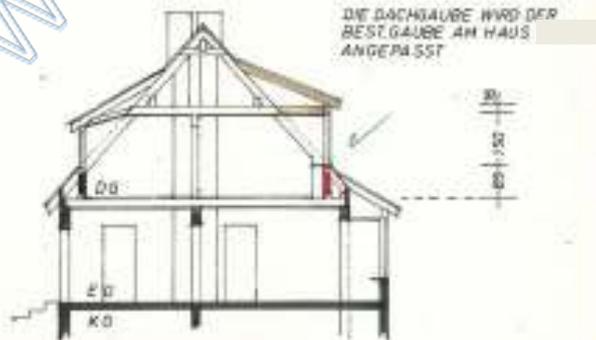


WESTANSICHT

GEFERTIGT 15.03.80 ANERKANN



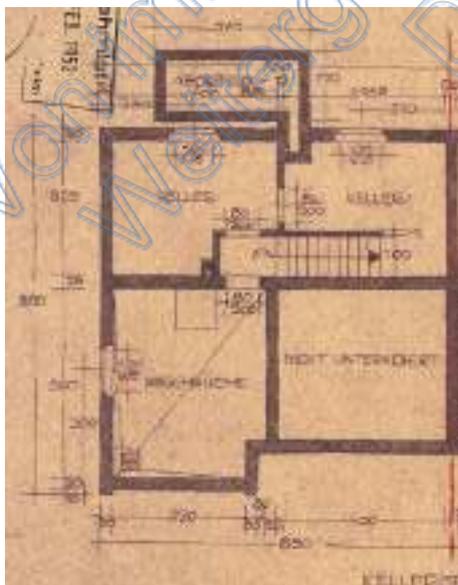
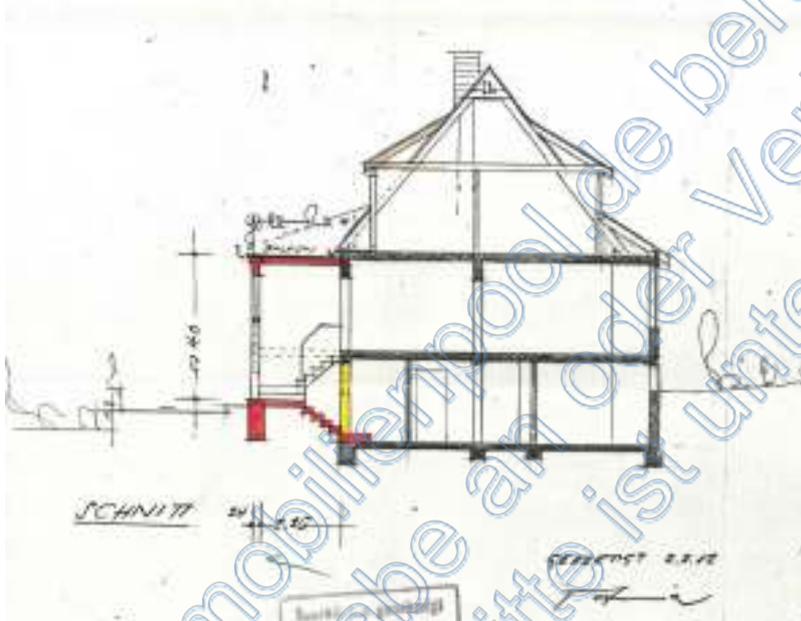
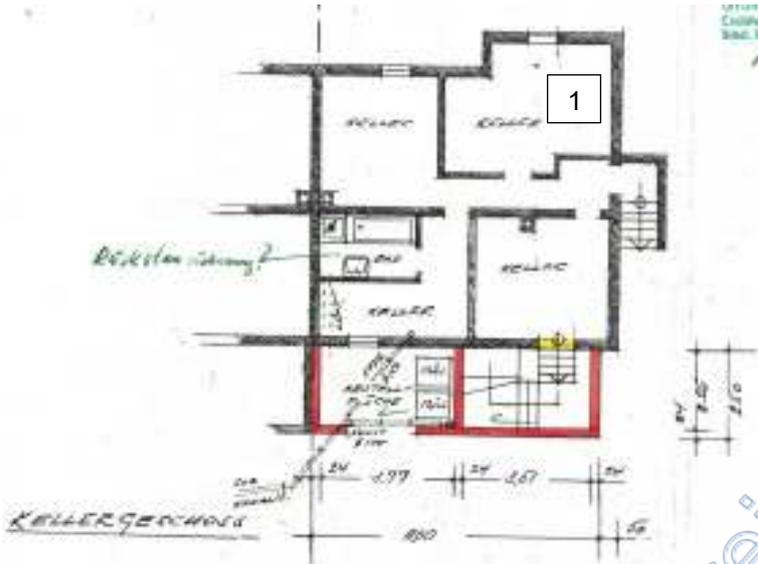
DACHGESCHOSS



DIE DACHGAUBE WIRD DER BEST. GAUBE AM HAUS ANGEPAßT

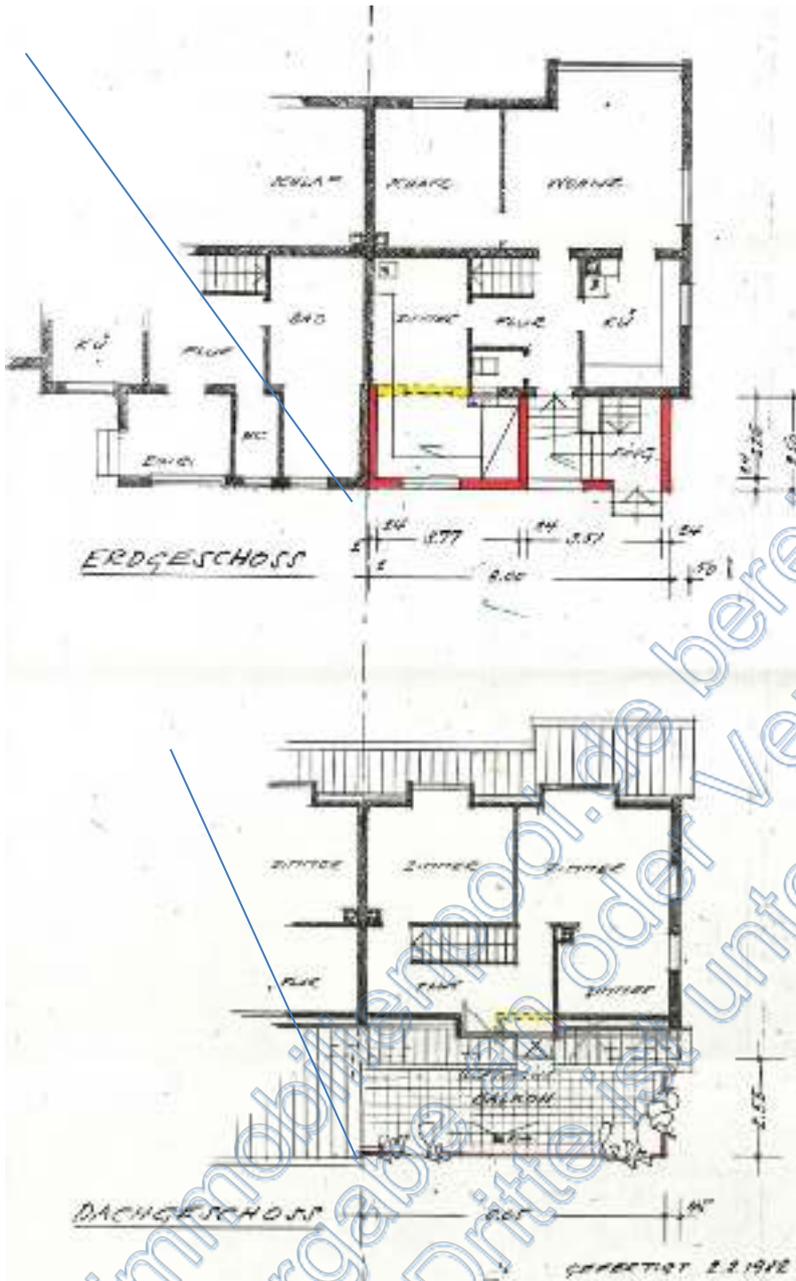
SCHNITT

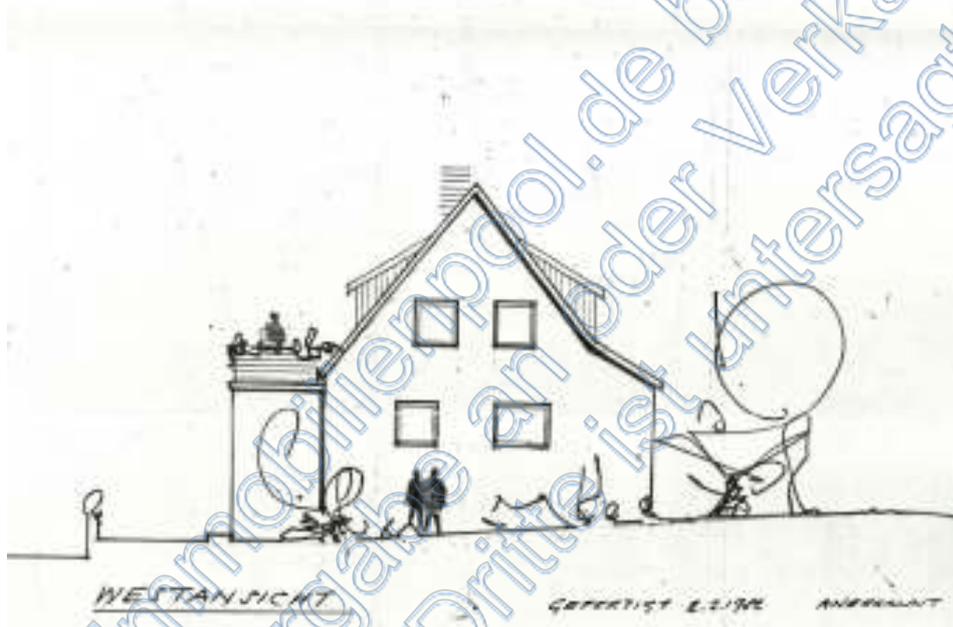
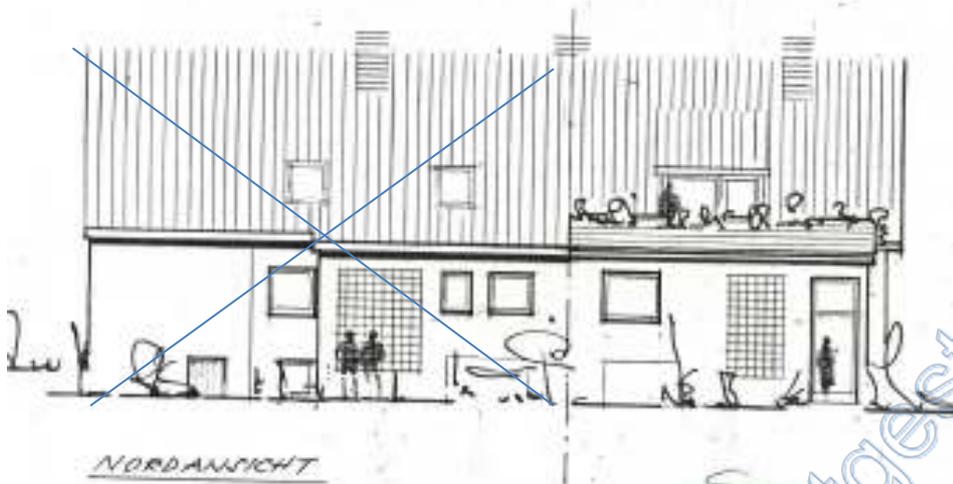
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



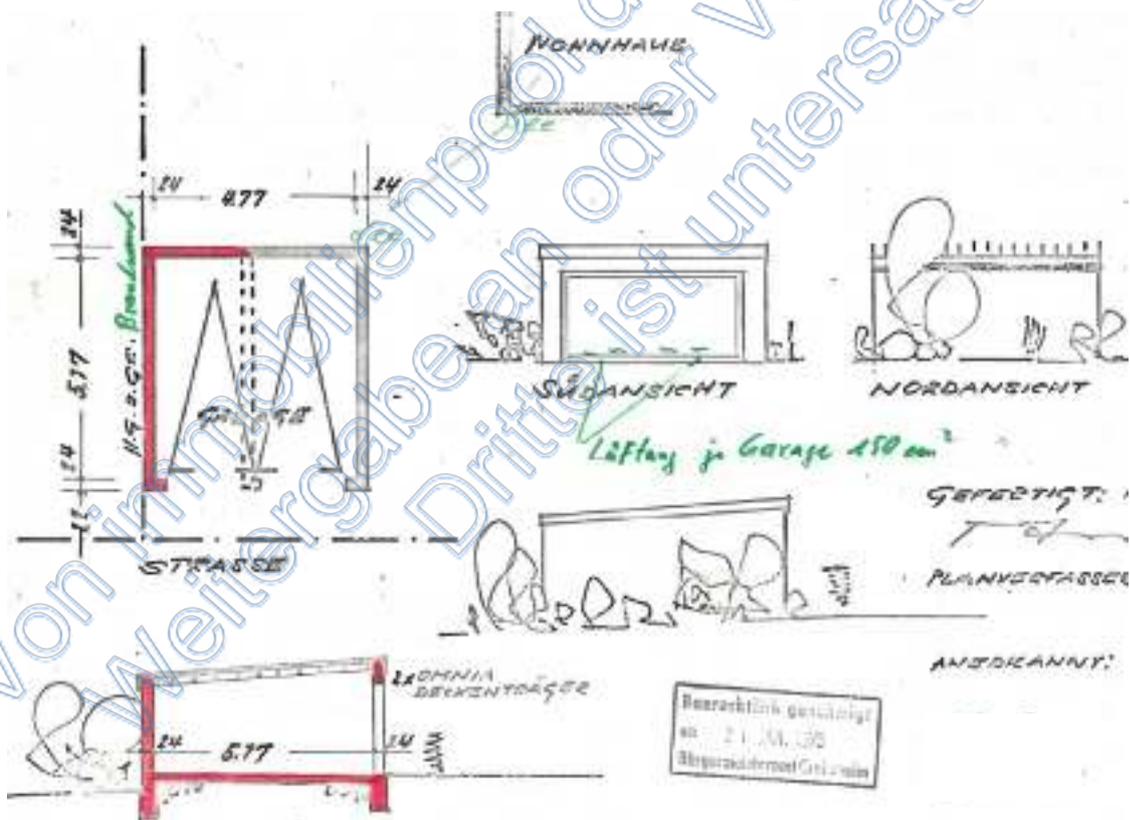
BAUBESCHREIBUNG

Fundamente Kellerwände u. Kellerböden in Beton; in den Hauptgeschoss - adritische Umfassungs- u. Tragwände in Hohlblock-Mauerwerk
 Trennwände in Leichtbauprefen, Dachgeschoss Holzgebälk mit Zweischal-
 boden, Dachdeckung: Reberschwanz-Doppeldach
 Baurosten (5)11 Dm



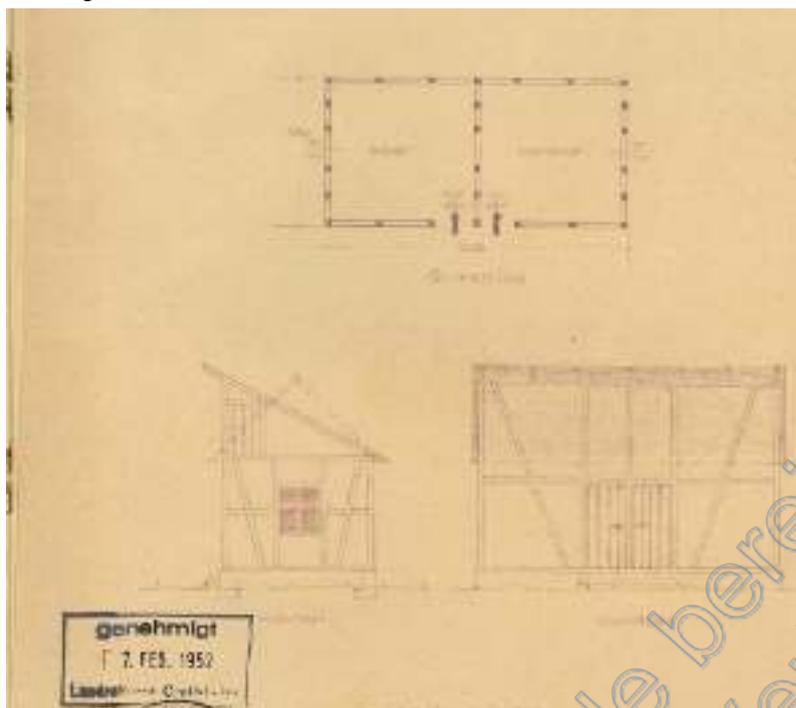


Bewertungsobjekt Westansicht





Nebengebäude



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

**Wohnflächenberechnung****Anlage 07****Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach vorhandenen Berechnungen und eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Untergeschoss						0,00
Erdgeschoss						
Flur		1,154	1,356	1,565	1,00	1,56
		2,703	1,169	3,160	1,00	3,16
		1,123	1,197	1,344	1,00	1,34
WC		1,216	0,957	1,164	1,00	1,16
Küche		3,272	2,646	8,658	1,00	8,66
	Kamin	-0,408	0,426	-0,174	1,00	-0,17
Wohnzimmer		8,128	3,747	30,456	1,00	30,46
	Kamin	-0,419	0,451	-0,189	1,00	-0,19
		3,275	0,862	2,823	1,00	2,82
Zimmer		6,018	2,424	14,588	1,00	14,59
	Duschbereich	1,338	2,412	3,227	1,00	3,23
Summe Erdgeschoss						66,62
Dachgeschoss						
Flur		5,230	3,183	16,647	1,00	16,65
	Treppe	-1,073	2,875	-3,085	1,00	-3,08
	Schräge	-2,042	0,741	-1,513	0,50	-0,76
Zimmer rechts		3,049	4,512	13,757	1,00	13,76
	Schräge	-1,733	0,734	-1,272	0,50	-0,64
	Schräge	-0,722	0,837	-0,604	0,50	-0,30
		0,315	1,921	0,605	1,00	0,61
Anbau		2,552	2,730	6,967	1,00	6,97
		-0,437	0,487	-0,213	1,00	-0,21
	Schräge	-2,732	0,740	-2,022	0,50	-1,01
Zimmer links		3,513	3,076	10,806	1,00	10,81
		0,296	1,469	0,435	1,00	0,43
	Kamin	-0,431	0,592	-0,255	1,00	-0,26
	Schräge	-2,026	0,740	-1,499	0,50	-0,75
Summe Dachgeschoss						42,21
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						108,83
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						109,00

Erläuterungen: Wohnfläche 1 m bis 2 m lichte Höhe x 0,5; gem. WoFIV

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



Fotoübersichtsplan

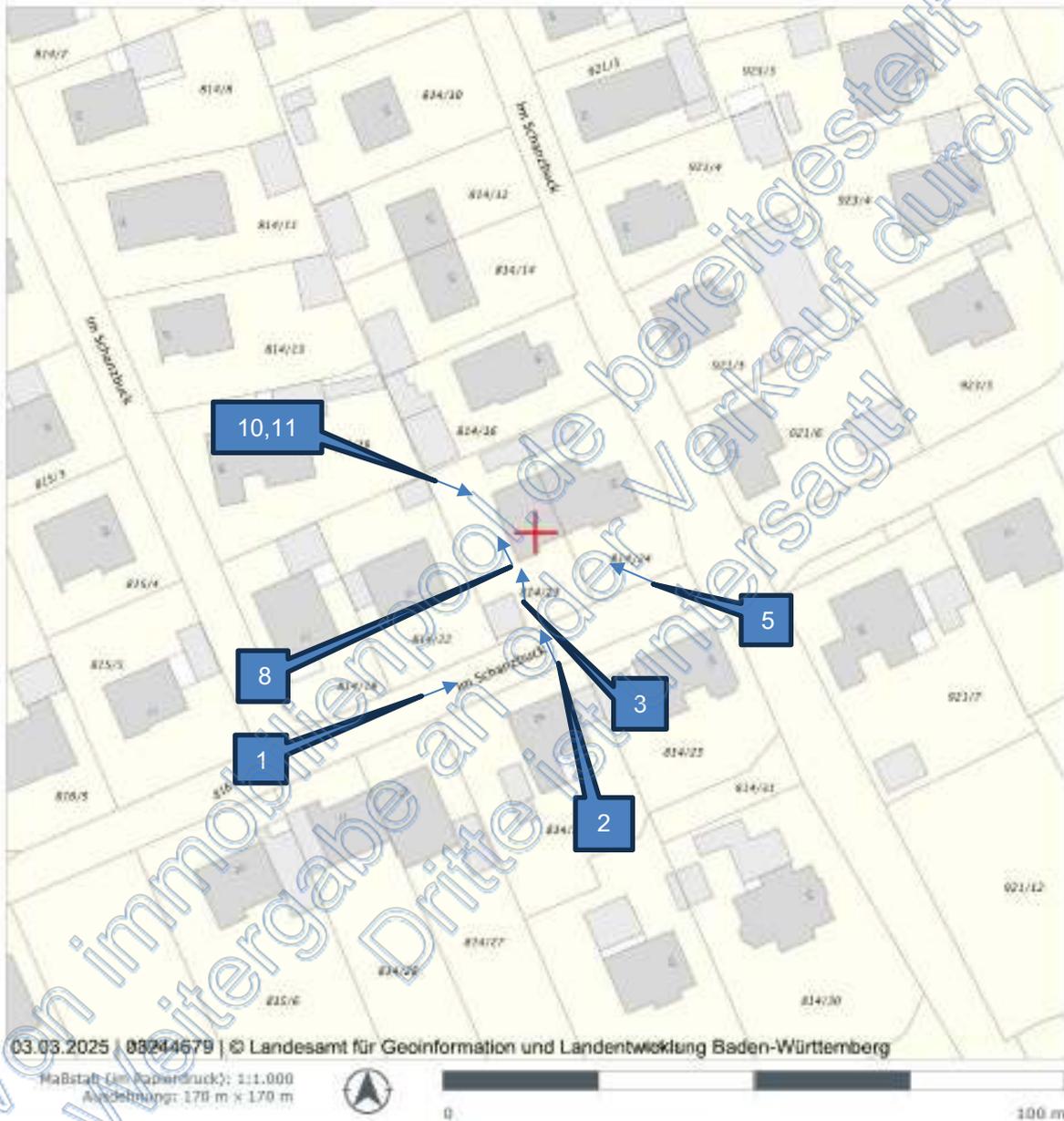
nicht maßstabsgetreu

Anlage 08

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74564 Crailsheim, Im Schanzbuck 27



03.03.2025 | 03244679 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:11.000
Anschmung: 170 m x 170 m



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

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Stand: März 2025)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03244679 vom 03.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 20

Bild 1: Umgebung zum Osten



Bild 2: Südostansicht Straßenansicht Doppelhaushälfte und Doppelgarage

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 3: Südensicht



Bild 4: Zugang zum abrisstreifen Bewertungsobjekt



Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 5: Südostansicht



Bild 6: Südansicht Doppelhaushälfte

Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 7: Fassadenverkleidung mit asbesthaltigem Welleternit, mit Schäden



Bild 8: Südostansicht Kelleraußentreppe mit "eigenwilliger Entwässerung" (kleines Foto)



Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 9: Schäden an der Fassade



Bild 10: Hauseingangsbereich Nordwest



Anlage 9: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 11: Dachterrasse Nordwestansicht



Bild 12: Untergeschoss Vorraum

Anlage 9: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 13: Untergeschoss Vorraum, Schäden (Pfeil) am Bodenbelag



Bild 14: Untergeschoss Kelleraußentüre defekt, Ausblühungen

Anlage 9: Fotos

Seite 8 von 20



Bild 15: Untergeschoss Keller 1, Ausblühungen



Bild 16: Untergeschoss Keller 1, oxidierte Leitung



Anlage 9: Fotos

Seite 9 von 20

Bild 17: Untergeschoss Ausblühungen



Bild 18: Untergeschoss ehemaliges "Bad" im Keller

Anlage 9: Fotos

Seite 10 von 20

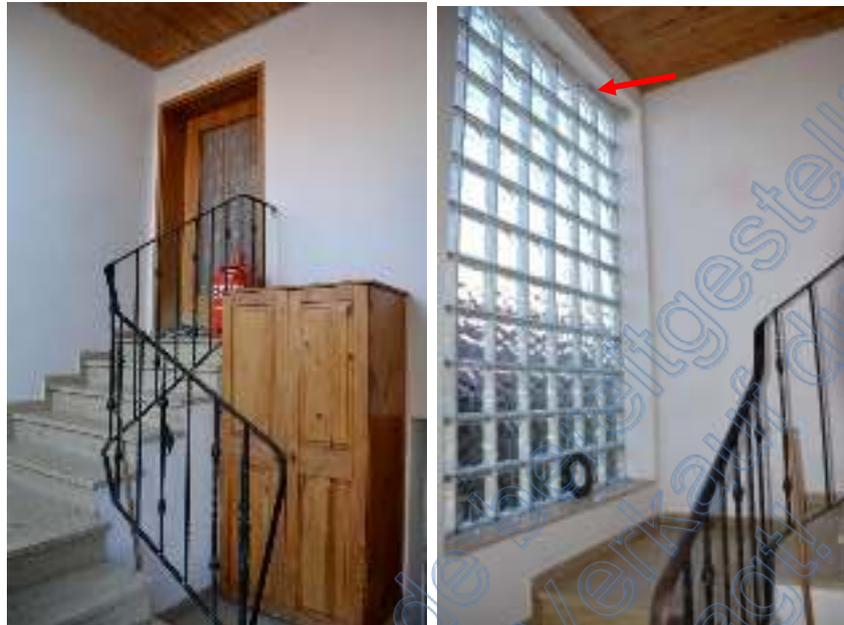


Bild 19a,b: Treppenhaus, Glasbausteine, Schimmelpilzbefall (Pfeil)



Bild 20: Erdgeschoss Diele

Anlage 9: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 21: Erdgeschoss Küche, defekte Armaturen



Bild 22: Erdgeschoss, erneuerungsbedürftiger Bodenbelag in der Küche



Anlage 9: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 23: Erdgeschoss Küche, Kachelofen ohne Heizeinsatz (nicht funktionsfähig)



Bild 24: Erdgeschoss Wohnzimmer

Anlage 9: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 25: Erdgeschoss Wohnzimmer, Kachelofen (nicht funktionsfähig, da Heizeinsatz fehlt)



Bild 26: Erdgeschoss, Diele/Flur, defekter Fliesenbelag

Anlage 9: Fotos

Seite 14 von 20



Bild 27: Erdgeschoss Zimmer mit Interims-Dusche



Bild 28: Erdgeschoss provisorische Dusche, vermutlich Abdichtungsschäden/nicht fachhandwerkliche Ausführung

Anlage 9: Fotos

Seite 15 von 20



Bild 29: Erdgeschoss ohne FI-Fehlerschutzschalter, elektrische Anlagen sind nicht auf dem aktuellen Stand der Technik



Bild 30: Dachgeschoss

Anlage 9: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 31: Dachgeschoss Zimmer, Stroheinlagen im Wandaufbau



Bild 32: Dachgeschoss gefangener Raum

Anlage 9: Fotos

Seite 17 von 20



Bild 33: Dachgeschoss Dachterrasse, Holzboden schadhaft



Bild 34: Dachgeschoss Diele, Warmluftauslass des nicht funktionsfähigen Kachelofens.



Anlage 9: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 35: Dachgeschoss Flur



Bild 36: Nebengebäude Südwestansicht

Anlage 9: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 37: Erdgeschoss Nebengebäude



Bild 38: Südostansicht Doppelgarage

Anlage 9: Fotos

Seite 20 von 20



Bild 39: Doppelgarage, Innenbereich, Risse erkennbar am und im Gebäude; Wellasbestdach



Bild 40: Doppelgarage, Risse, Montagegrube ist mit Wasser vollgelaufen



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