

Kein Original!  
Gutachten!

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

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



**Brigitte Mann**

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

Amtsgericht Crailsheim  
Frau Rechtspflegerin Sandra Sorace  
Schloßplatz 1  
**74564 Crailsheim**

Onolzheimer Hauptstraße 69  
74564 Crailsheim

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

Datum: 12.03.2024  
GA: 20241371  
Az.: 5 1 K 24/23

## **GUTACHTEN**

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

**Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) bebaute Grundstück  
in 74564 Crailsheim, Fröbelstraße 29 und das mit einer  
Reihengarage bebaute Grundstück, Fröbelstraße 29/1**



Der **Verkehrswert der bebauten Grundstücke** wurde  
zum Stichtag 20.02.2024 ermittelt mit gesamt rund **245.000 €**

Hieraus entfallen auf:

1.	Flurstück 97/5	Fröbelstraße 29	Reihenmittelhaus	237.000,00 €
2.	Flurstück 139/5	Fröbelstraße 29/1	Reihengarage	8.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>1.4</b>	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage, Fröbelstraße 29.....	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.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus (Reihenhaus) .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), laut Baubeschreibung von ca. 1964 .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.5.2	Wohnbereich .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Reihengarage.....	12
3.4	Außenanlagen Fröbelstraße 29 .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	13
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
<b>4.2</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück Reihenhausgrundstück .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>15</b>
4.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.2.3	Sachwertermittlung .....	17
<b>4.2.3.1</b>	<b>Sachwertberechnung .....</b>	<b>17</b>
4.2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	22
<b>4.2.4.1</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>22</b>
4.2.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	23
<b>4.2.5</b>	<b>Wert des Teilgrundstücks Reihenhausgrundstück.....</b>	<b>24</b>



<b>4.3</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück Reihengaragengrundstück.....</b>	<b>25</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>25</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>26</b>
<b>4.3.2.1</b>	<b>Sachwertberechnung .....</b>	<b>26</b>
4.3.2.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	27
4.3.3	Ertragswertermittlung.....	29
<b>4.3.3.1</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>29</b>
4.3.3.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
<b>4.3.4</b>	<b>Wert des Teilgrundstücks Reihengaragengrundstück, Fröbelstraße 29/1 .....</b>	<b>30</b>
4.4	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	31
<b>4.5</b>	<b>Vergleichswert zu Plausibilisierungszwecken.....</b>	<b>31</b>
<b>4.6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>36</b>
6.1.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
6.1.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
6.1.1.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
6.1.1.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
<b>Haftungsausschluss</b>	<b>.....</b>	<b>58</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus (Einfamilienhaus), Fröbelstraße 29 Grundstück, bebaut mit einer Reihengarage, Fröbelstraße 29/1
Objektadresse:	Fröbelstraße 29 und Fröbelstraße 29/1 74564 Crailsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Crailsheim, Blatt 2851, lfd. Nr. 1; Fröbelstraße 29, Reihemittelhaus (RMH) Grundbuch von Crailsheim, Blatt 2851, lfd. Nr. 2; Fröbelstraße 29/1, Reihengarage
Katasterangaben:	Gemarkung Crailsheim: Flurstück 97/5, zu bewertende Fläche 359 m <sup>2</sup> ; Fröbelstraße 29 Flurstück 139/5, zu bewertende Fläche 30 m <sup>2</sup> , Fröbelstraße 29/1

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Crailsheim Frau Rechtspflegerin Sandra Sorace Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 20.12.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag,	20.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug und Kartenmaterial (lizenziert von ongeo)</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom Bauamt Crailsheim</li><li>• eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Vergleichsmieten, Internet, IMV</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li><li>• Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses</li><li>• Regressionsgerade, Wohnhäuser 2022, gesamt; Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses</li></ul>





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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin

Es handelt sich um zwei Grundstücke; es werden Teilgrundstücke gebildet:

Grundstück, Flurstück 97/5, Fröbelstraße 29, bebaut mit einem Reihemittelhaus ca. 359 m<sup>2</sup>  
und

Grundstück, Flurstück 139/5, Fröbelstraße 29/1, bebaut mit einer Reihengarage (mit 1 Stellplatz), ca. 30 m<sup>2</sup>.  
Die Garage befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Reihemittelhaus, vgl. Lageplan, Anlage 3.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Crailsheim (ca. 35.000 Einwohner); Stadtteil Altenmünster (ca. 2.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 30 km; Heilbronn ca. 70 km; Stuttgart ca. 110 km; Nürnberg ca. 100 km; Aalen ca. 30 km; Ulm ca. 100 km; Würzburg ca. 110 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart  <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 290  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 (ca. 12 km entfernt), BAB A 7 (ca. 15 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Crailsheim (ca. 2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage, Fröbelstraße 29

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Crailsheim beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung; Kindergarten und die Grundschule sind in fußläufiger Entfernung vorhanden; weiterführende Schulen und Ärzte sind 1 km bis 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in der Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 1,5 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Reihenhausbauung
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	fast eben; Grundstück Flurstück 97/5, Garten mit Südausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstück, Flurstück 97/5, Fröbelstraße 29, bebaut mit einem Reihenzwischengrundstück ca. 359 m², Übertiefe und Grundstück, Flurstück 139/5, Fröbelstraße 29/1, bebaut mit einer Reihengarage (mit 1 Stellplatz), ca. 30 m²
-------------------	---



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Fröbelstraße 29: Wohnstraße Fröbelstraße 29/1: Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fröbelstraße 29: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden (Auffahrt auf den Stellplatz einge- schränkt möglich, hier: mobile Kunststoffkeile)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Reihenmittelhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft, Landratsamt Schwäbisch Hall, Frau ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 24.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Crailsheim, Blatt 2851 keine wertbeeinflussende Eintragung, außer • Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück- sichtigt werden.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält, laut Auskunft der Stadt Crails- heim, vom 02.01.2024, keine wertbeeinflussenden Eintragun- gen.
---------------------------------------	---

### 2.5.2 Bauordnungsrecht

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





Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses vermutet; die Dachflächenfenster sind zu klein, um als zweiter Rettungsweg zu dienen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen lediglich für das Erd- und das Obergeschoss vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Grundstück, Flurstück 97/5, Fröbelstraße 29, bebaut mit einem Reihenmittelhaus ca. 359 m<sup>2</sup>.

Grundstück, Flurstück 139/5, Fröbelstraße 29/1, bebaut mit einer Reihengarage, ca. 30 m<sup>2</sup>; auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt.



### 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 Bauakten und Beschreibungen aus dem Jahr ca. 1964.

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus (Reihenhaus)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig;  
unterkellert; Satteldach; zweiseitig angebaut

Baujahr:

ca. 1966 (gemäß Bauakte, Fertigstellung)

Modernisierungen:

ca. 1996:  
überwiegend Kunststofffenster

ca. 2016  
Gas-Heizkessel, Brennwerttherme  
sanitäre Anlagen  
elektrische Anlagen  
Abwasserrohre  
Einbau einer Einbauküche  
-laut Auskunft des Eigentümers-

Flächen und Rauminhalte

Reihenmittelhaus:  
Die Wohnfläche beträgt rd. 112 m<sup>2</sup>;  
die Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 20 m<sup>2</sup> zuzüglich  
Nutzfläche im Untergeschoss;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 256 m<sup>2</sup>  
Reihengarage:  
die Bruttogrundfläche (BGF) der Garage beträgt rd. 18 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

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.



Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

3 Keller, Waschmaschinenraum

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Windfang/Flur, WC, Garderobe

Obergeschoss:

drei Zimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:

ausgebauter Abstellbereich (reine Nutzfläche)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), laut Baubeschreibung von ca. 1964

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Beton

Umfassungswände: Fertigteile, Beton

Innenwände: Fertigteile, Beton

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kelleraußentreppe:  
Beton ohne Belag, Ausblühungen erkennbar

Geschosstreppe:  
Stahlbeton und  
Holzkonstruktion (Buche) mit Stufen aus Holz (knarzt teilweise);  
einfaches Geländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt,  
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne 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



Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Untergeschoss: technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; Klingelanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Brennwerttherme, Baujahr ca. 2016
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Erdgeschoss, Verbundfenster freie Lüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnbereich zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnbereich

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Laminat Terrasse, Granit (Setzungen) teilweise nicht in fachhandwerklicher Ausführung verlegt, tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung; überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Baujahr ca. 1996 Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein (Marmor), ein Fenstersims mit Riss; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt, erneuert  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert, tlw. mit Kunststoff überzogen (beige); einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad, Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, rund; Vorwandmontage; Belüftung über Fenster; gute Ausstattung und Qualität, modernisiert ca. 2016  <u>WC, Erdgeschoss:</u> 1 WC; 1 Handwaschbecken, rund; Fenster, gute Ausstattung und Qualität, modernisiert ca. 2016
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten





Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Bodenbelagsarbeiten wurden teilweise in nicht fachhandwerklicher Ausführung verlegt Bad, Fenstersims, Riss Geschosstreppe knarzt Ausblühungen vorhanden zwei Verbundfenster mit freier Lüftung Kelleraußentreppe, Ausblühungen vorhanden Terrasse mit Rissen und Setzungen Türen, tlw. mit Kunststoff überzogen (beige)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch (kleines Badezimmer)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Durchgangszimmer

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppe, ohne Belag; Ausblühungen vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau und ein Renovierungsbedarf.

### 3.3 Reihengarage

Reihengarage; auf Grundstück Flurstück 139/5  
Baujahr: ca. 1964;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt, bröckelt ab;  
Dachform: Flachdach;  
Tor: Stahlschwingtor  
Außenanlagen: Betonpflastersteine mit Setzungen, Entwässerungsrinne  
Allgemeinbeurteilung: Zustand dem Baujahr entsprechend, mit erheblichem Instandhaltungsstau

### 3.4 Außenanlagen Fröbelstraße 29

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hofbefestigung/befestigte Stellplatzfläche mit Betonpflastersteinen und Kies, Terrasse mit Granitbelag mit Setzungen und Rissen, Einfriedung (Zaun); Gehweg erhöht (Niveauunterschied), so dass die Zufahrt zum Stellplatz nur eingeschränkt (mittels zwei Keilen) möglich ist.





## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück und einer Reihengarage bebaute Grundstück in 74564 Crailsheim, Fröbelstraße 29 und 29/1 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Crailsheim	2851	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crailsheim		97/5, RMH	359 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Crailsheim	2851	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crailsheim		139/5, Reihengarage	30 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1.Reihenhausgrundstück	Reihenmittelhaus	359 m <sup>2</sup>
2.Reihengaragengrundstück	Reihengarage	30 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		389 m <sup>2</sup>

#### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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



## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Reihenhaushausgrundstück

### 4.2.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **185,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	621 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	359 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,10		E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 203,50 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	621 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>	× 1,13		E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>229,96 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>229,96 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	359 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	82.555,64 € <b>rd. 82.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 insgesamt **82.600,00 €**.

### 4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

**E2**

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt mit dem Garten zum Süden. 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.

**E3 - Grundstücksflächen-Umrechnung, Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	359,00	1,02
Vergleichsobjekt	621,00	0,90

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,13$



**4.2.3 Sachwertermittlung****4.2.3.1 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	560,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	256,00 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	143.360,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	256.757,76 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	256.757,76 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Prozentual • Faktor		linear 80 Jahre 31 Jahre 61,25 % 0,3875
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	99.493,63 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	4.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	103.493,63 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>103.493,63 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>114.493,63 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>82.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>197.093,63 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-7.144,64 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>239.222,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>2.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>237.222,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>237.000,00 €</b>



#### 4.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	23,0 %	31,0 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz



Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenhaus)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	23,0	123,05
2	595,00	31,0	184,45
3	685,00	46,0	315,10
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			622,60
gewogener Standard =			2,3

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	622,60 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Objektgröße	× 0,900
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 560,34 €/m² BGF
	rd. 560,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung, RMH	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe, Ausblühungen vorhanden	2.500,00 €



Eingangsstufen und Eingangsüberdachung	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Stellplatz und Vorgarten	3.500,00 €
Terrasse, Risse, Setzungen	4.500,00 €
Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	11.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den Vorgaben der ImmoWertV21. Aus diesem Modell wurden auch die Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet. Aus Gründen der Modellkonformität wurde die Gesamtnutzungsdauer demnach mit 80 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenhaus)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Dies betrifft Modernisierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahren.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahre und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt



sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsgerade auf der Basis für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus 2022 gesamt, vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet.

Der Sachwertfaktor wurde darin in Abhängigkeit von

- der Objektart
- und der Höhe des vorläufigen Sachwerts

in Höhe von 1,25 ermittelt.

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,25 für plausibel, weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt seit Juli 2022 in einer Trendwende, mit sinkenden Immobilienpreisen und nachlassender Nachfrage, befindet. Demnach erfolgt eine zusätzliche Anpassung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung, § 7 Abs. 3 ImmoWertV.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge, gemäß § 7 Abs. 3 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die Anpassung an den Wertermittlungstichtag 20.02.2024 erfolgt mittels Sprengnetter ImmoWertIndex für Einfamilienhäuser.

Demnach sind im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2024 die Preise um rund 2,9 % gesunken.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -2,90 % von (246.367,04 €)	-7.144,64 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• angleichen der Zufahrt, Niveauunterschied, Stellplatzbereich zur Straße, rund	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €





#### 4.2.4 Ertragswertermittlung

##### 4.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus		Wohnbereich EG, OG	112,00		8,04	900,00	10.800,00
Summe			112,00			900,00	10.800,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.268,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 8.532,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,86 % von 82.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.536,36 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.995,64 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,86 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,398
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 163.683,98 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.600,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 246.283,98 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge</b>	+ -7.142,24 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 239.141,74 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 2.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 237.141,74 €
	<b>rd. 237.000,00 €</b>





#### 4.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 13,20 € (Wohnung) je m<sup>2</sup> und 83,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) € 420,00 € jährlich Verwaltungskosten pro Mieteinheit (aufgeteilter Objekte), 351,00 € (nicht aufgeteilter Objekte), Stellplatz je 46,00 € zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 112 m<sup>2</sup> x 13,20 € = 1.478,40 € + 129,00 € = 1.607,40 €, bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2024) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohrertrag) 10.800,00 € = 216,00 €

3.) 443,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 2.266,400 € = 20,99 %, **rund 21 %**

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

##### Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung für die Objektart Einfamilienhaus in Abhängigkeit von der Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt.

1,86



Die Sachverständige hält den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt für plausibel.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge, gemäß § 7 Abs. 3 ImmoWertV

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

Die Anpassung an den Wertermittlungstichtag 20.02.2024 erfolgt mittels Sprengnetter ImmoWertIndex für Einfamilienhäuser. Demnach erfolgt eine zusätzliche Anpassung gemäß § 7 Abs. 3 ImmoWertV.

Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2024 sind die Preise um rund 2,9 % gesunken.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -2,90 % von (246.283,98 €)	-7.142,24 €

### 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 erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV21.

### 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### 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	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
• angleichen der Zufahrt, Niveauunterschied, Stellplatzbereich zur Straße, rund	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Reihenhaushausgrundstück

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **237.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Reihenhaushausgrundstück, Fröbelstraße 29 in Crailsheim wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit rd.

**237.000,00 €**

geschätzt.



### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Reihengaragengrundstück

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

beitragsrechtlicher Zustand = frei

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.02.2024

Entwicklungsstufe = baureifes Land

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m²	
Fläche (m²)	30 m²	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	185,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	185,00 €/m²	
Fläche	×	30 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.550,00 €	
		<u>rd. 5.550,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 insgesamt **5.550,00 €**.

##### E1

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



#### 4.3.2 Sachwertermittlung

##### 4.3.2.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Reihengarage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	245,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	18,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	4.410,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	7.898,31 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	7.898,31 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (modifizierte RND)		5 Jahre
• prozentual		91,67 %
• Faktor	x	0,0833
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	657,93 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>657,93 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>1.157,93 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>5.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>6.707,93 €</b>
<b>Sachwertfaktor, analog Reihenhaushausgrundstück</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>243,16 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>8.141,75€</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>8.141,75 €</b>
<b>rd.</b>		<b>8.000,00 €</b>



### 4.3.2.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Herstellungskosten

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

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Reihengarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

#### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF  
rd. 245,00 €/m² BGF

#### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hofbefestigung, mit Setzungen, Zeitwert	500,00 €

#### Gesamtnutzungsdauer

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

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihengarage**

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1964 = 60$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} = 0$  Jahren) und aufgrund des Zustands zum Wertermittlungstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von geschätzt 5 Jahren.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, laut der Regressionsgerade für Wohnhäuser, bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Demnach erfolgt eine zusätzliche Anpassung gemäß § 7 Abs. 3 ImmoWertV.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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



### 4.3.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihengarage		Garagenstell- platz		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 126,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 474,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,86 % von 5.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 103,23 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 370,77 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,86 % Liegenschaftszinssatz und RND = 5 Jahren Restnutzungsdauer	× 4,733
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 1.754,85 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.550,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 7.304,85 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 211,84 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 7.093,01 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 7.093,01 €
<b>rd.</b>	<b>7.000,00 €</b>



#### 4.3.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### 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.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Reihengaragengrundstück, Fröbelstraße 29/1

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Reihengaragengrundstück, Fröbelstraße 29/1 in Crailsheim wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit rd.

**8.000,00 €**

geschätzt.



Die Daten für das Sachwertverfahren standen in guter Qualität zu Verfügung (Herstellungskosten und Sachwertfaktor des zuständigen Gutachterausschusses). Die Daten für das Ertragswertverfahren standen in befriedigender Qualität zur Verfügung (gute Mieten, geschätzter Liegenschaftszinssatz). Aus diesem Grund wird der Wert des Sachwertverfahrens bevorzugt zur Wertfindung herangezogen.

Ergebnisliste vom 11.03.2024

Kaufweise:	Kauf
Objektart:	Haus (Reihenhaus, Reiheneckhaus)
Letztingebot:	von 12.12.2023 bis 11.03.2024
Anbieter:	Alto (Privat und Gewerblich)
Quelle:	Alto (Privat und Internet)
Baujahr:	Von 1960 bis 2001
Lage:	Ländliche, ländl. (Schweizerisch-Hall)

Blaschke, Braunbach, Bülferken, Bülferzeit, Caisenhorn, Fährhaus,  
Fährberg, Frantzenberg, Gassler, Grotten, Hohen, Kirchberg an der Jagst,  
Krellberg, Langenberg, Mainhardt, Michelbach an der Elz, Michelsberg, Oberst,  
Oberstein, Rössenberger, Rot an der See, Seibelsdorf, Schreyberg, Stimpach,  
Stühlschlag, Tösch, Untereisenstein, Vöhrden, Wailhausen, Wipperföhren

Vorläufiger Angebotspreis	2.651 € x 112 m² Wohnfläche Bewertungsobjekt =	296.912,00 €
abzüglich rund 20 %, da Angebote aus dem Internet		x 0,85
Vergleichsangebotspreis		252.375,20 €

**Der Vergleichsangebotspreis zu Plausibilitätszwecken unterstützt das Verfahrensergebnis des Sachwertverfahrens hinreichend genau.**





#### 4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren (Sachwert) und vorrangig zur Eigennutzung genutzt werden.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Reihenhausgrundstück	Reihenmittelhaus	359,00 m <sup>2</sup>	237.000,00 €
Reihengaragengrundstück	Reihengarage	30,00 m <sup>2</sup>	8.000,00 €
Summe		389,00 m <sup>2</sup>	245.000,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Reihenmittelhaus mit einer Reihengarage bebauten Grundstücke in 74564 Crailsheim, Fröbelstraße 29 und 29/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	2851	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		97/5
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crailsheim	2851	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Crailsheim		139/5

wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit gesamt rund

**245.000 €**

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Hieraus entfallen auf:

1.Flurstück 97/5, Fröbelstraße 29	Reihenmittelhaus	237.000,00 €
2.Flurstück 139/5, Fröbelstraße 29/1	Reihengarage	8.000,00 €



Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes.

Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt und für den nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen.

Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig verändern wird, ist nicht abzusehen.

Insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine explodierenden Energiepreise sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ganz erheblich gestiegene Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.

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 12. März 2024

**brigitte mann**

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

Ordnungsamt Hauptstr. 69 Fax (0 79 51) 2 52 96  
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 58



### Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**b.v.s**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Baden-Württemberg  
Christlich-Sozialer Bund und evangelischer  
Landesverband Baden-Württemberg e.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

**ImmoWertA:** Anwendungshinweise der Immobilienwertermittlungsverordnung

**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 36.24.1.0" (Stand Januar 2024) erstellt.

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





## 6 Verzeichnis der Anlagen

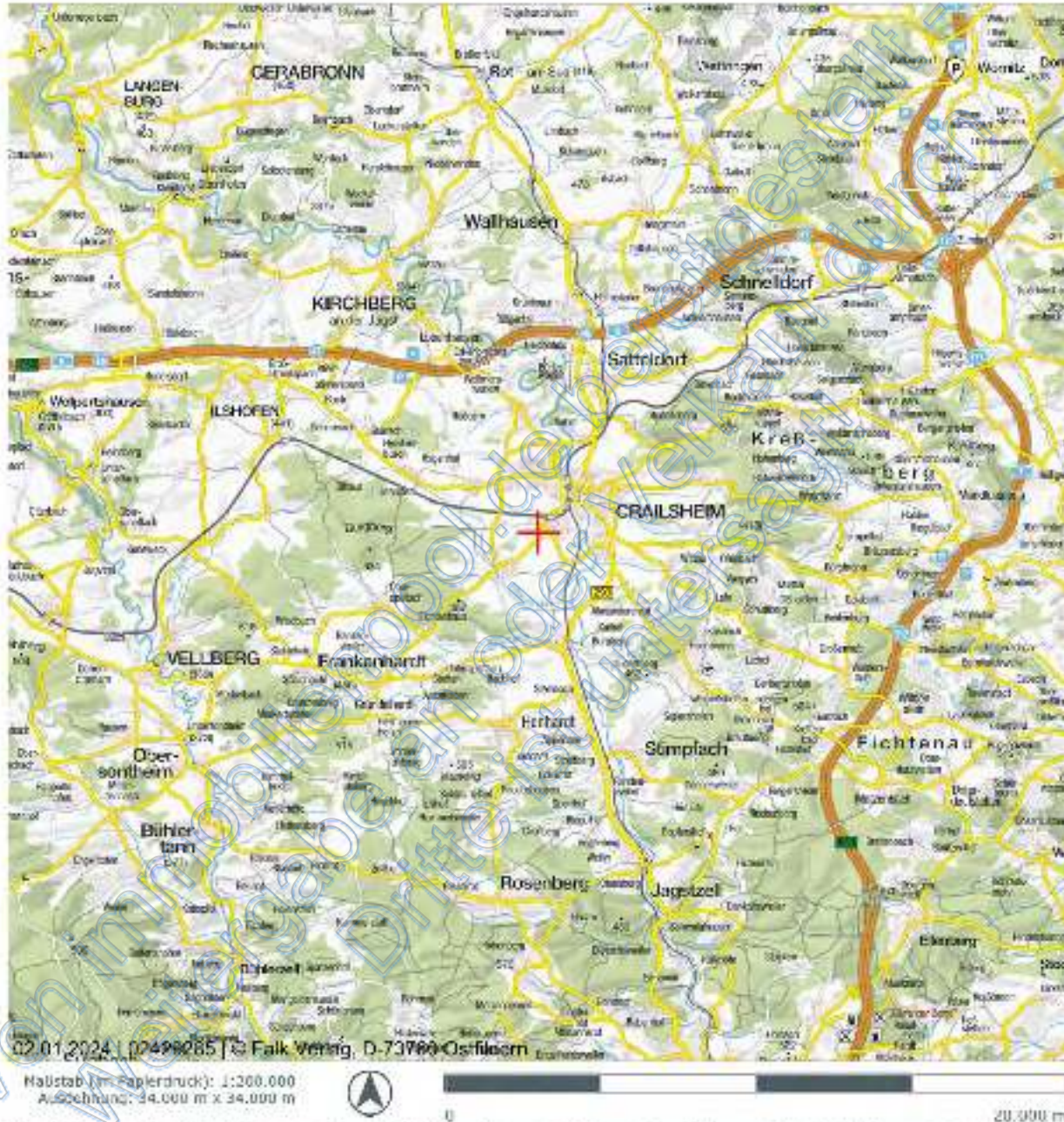
- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Luftbild
- Anlage 05: Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 06: Grundrisse, Ansichten und Schnitt
- Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Haftungsausschluss

**Summe: 22 Seiten**



## Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74564 Crailsheim, Fröbelstr. 29



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:500.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von 20-40 Druckzügen, sowie für die Verwendung in Gebäuften im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionsföhrer. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Ausgabe dürfen zeitlich unbegrenzt als Masterbild im Internet (maximal 5 Immobilien-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien Exposé oder Immobilien-Geschäften steht. Eine Einblendung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portale der Anbieterkette zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilienkennzeichen unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

Datenquelle:

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



**Stadt-/Straßenkarte Falk**

74564 Crailsheim, Fröbelstr. 29



02.01.2024 | 02420285 © Falk Verlag D-73760 Ostfildern: OSM &amp; Contributors

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

Stadt- &amp; Straßenkarte mit Verkehrsdetaillierung (Eine Verkleinerung ist gestattet bis zu 30 Druckbreitungen.)

Die Stadt- &amp; 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 Rechtsgrund und für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Drucken im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsblätter.

Datenquelle:

MATHUBERT GmbH &amp; Co. KG Stand: 2024



**Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg**

74564 Crailsheim, Fröbelstr. 29



Maßstab (im Papiredruck): 1:1.000  
Auschnitt: 170 m x 170 m



II

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind vermessungswere, maßstabegetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 25cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 0000086 vom 02.03.2021 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die abgerufenen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2021.

Seite: 1



## Das Sachwert- und das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 5

### 6.1.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.1.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.1.1.3 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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



#### 6.1.1.4 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

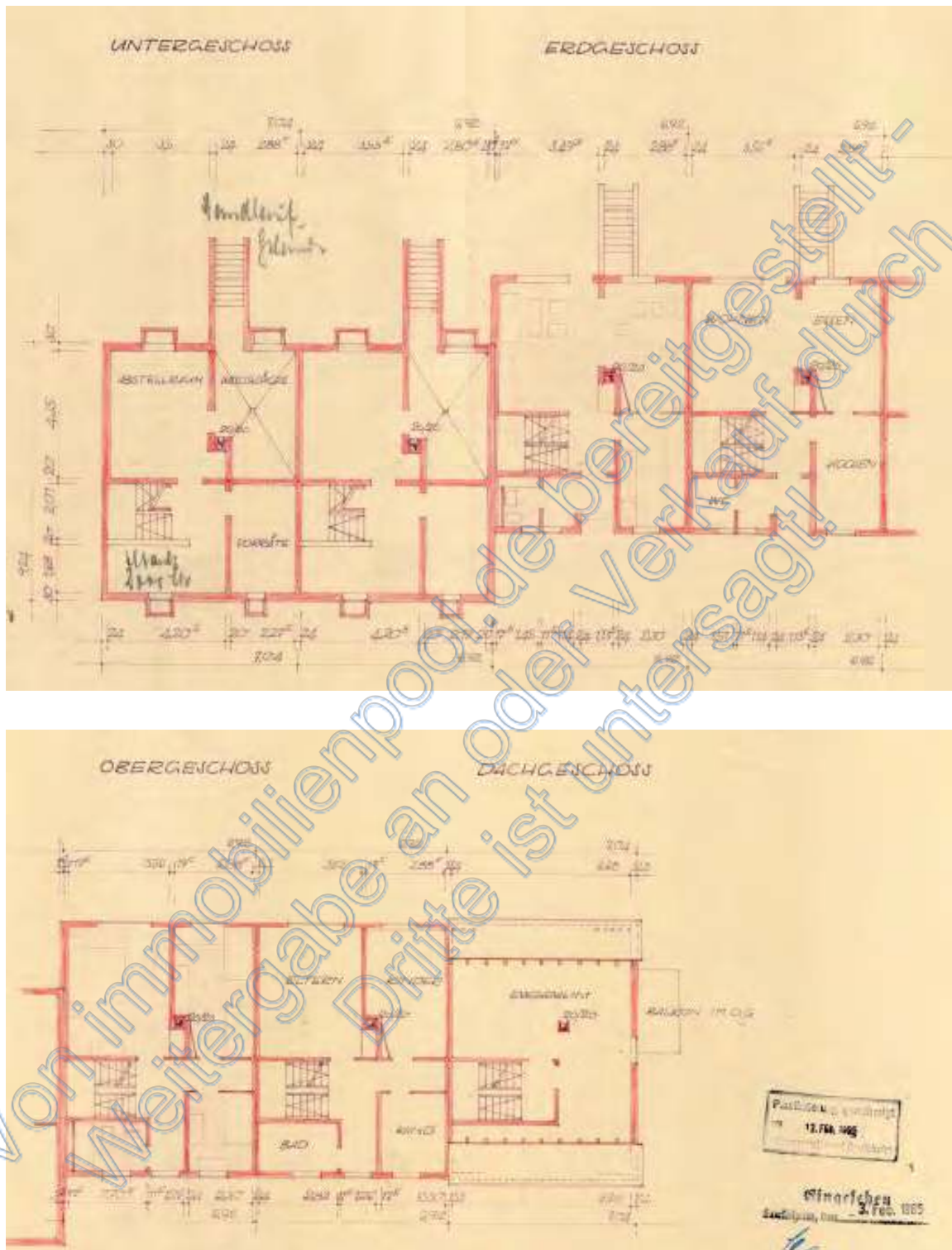
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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



## Grundrisse

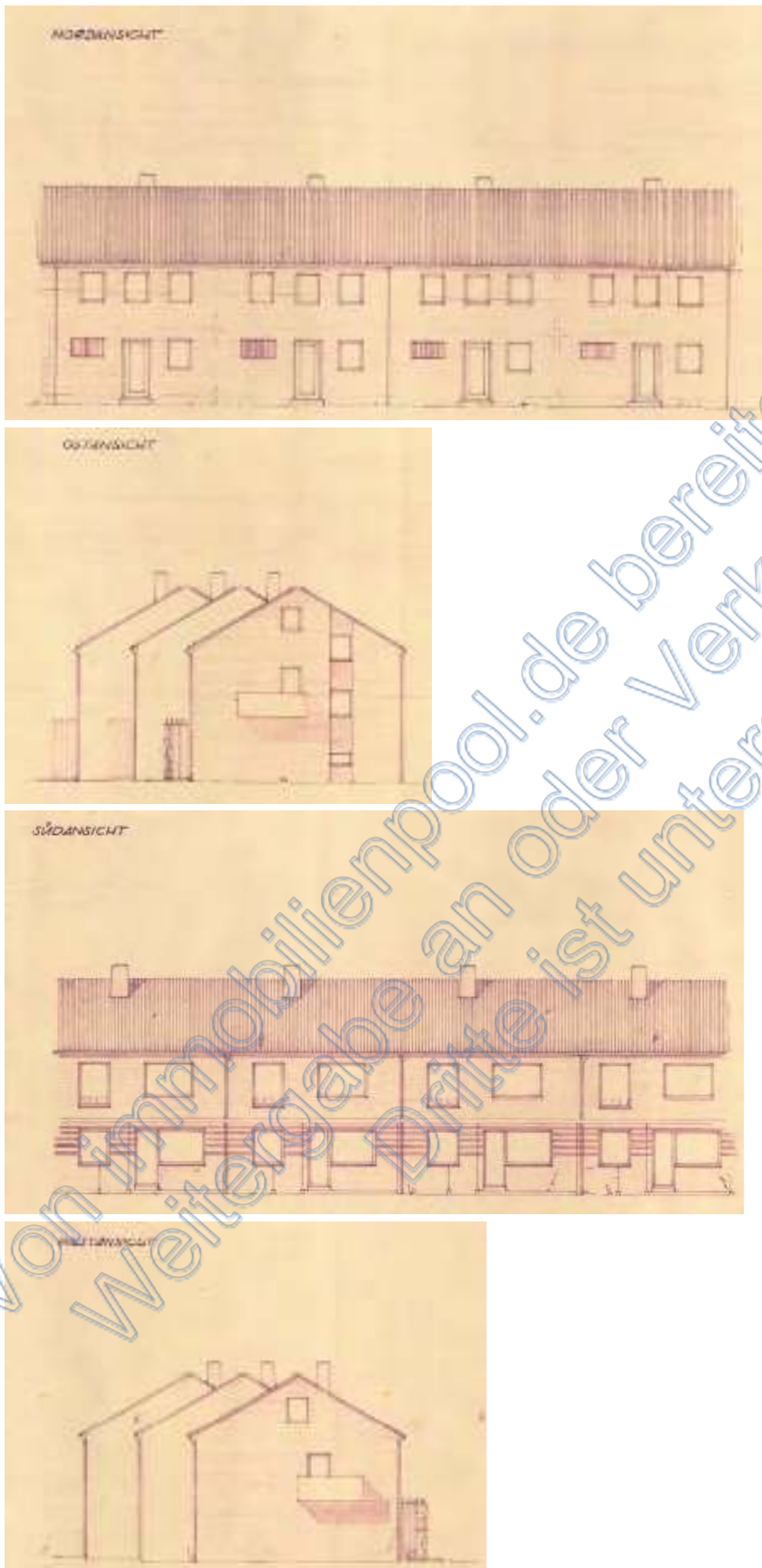
## Anlage 6.1



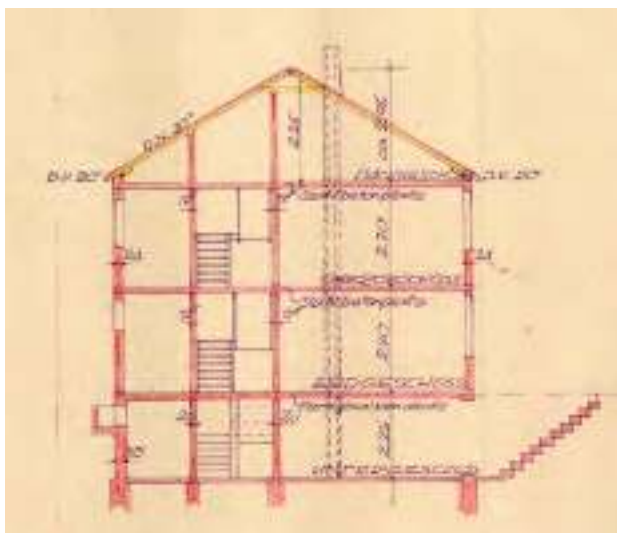


**Ansichten, Schnitt (verkleinert)**

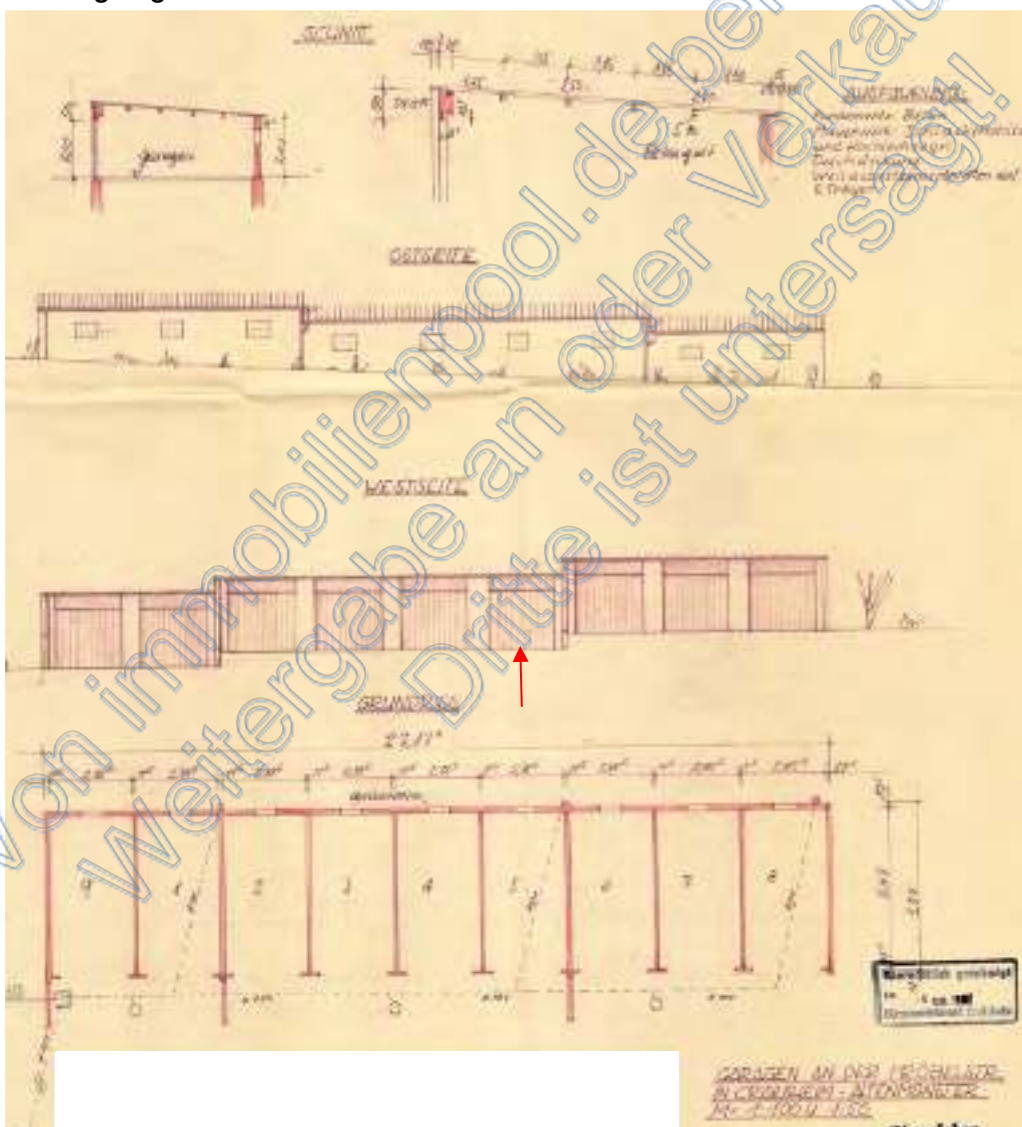
**Anlage 6.2**







### Reihengarage





**Wohnflächenberechnungen/Bruttogrundflächenberechnungen****Anlage 7.1**

<b>Berechnungen zur Wohn- Nutzfläche</b>						
gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Untergeschoss	Nutzfläche					
<b>Summe Untergeschoss, Nutzfläche</b>						
Erdgeschoss						
Windfang		2,526	1,740	4,395	1,0	4,40
WC		1,319	1,746	2,303	1,0	2,30
Diele		2,041	1,638	3,343	1,0	3,34
Küche		2,261	3,990	9,021	1,0	9,02
Esszimmer	Durchgangszimmer	2,852	4,622	13,182	1,0	13,18
	funktionaler Zusammenhang	-0,654	1,563	-1,022	1,0	-1,02
Wohnzimmer		3,522	4,625	16,289	1,0	16,29
Terrasse	Süd	6,461	5,994	38,727	0,5	19,36
	Treppe	-3,615	1,345	-4,862	0,5	-2,43
<b>Summe Erdgeschoss, Wohnfläche</b>						<b>64,44</b>
Obergeschoss						
Flur		1,225	3,996	4,895	1,0	4,90
		0,324	2,062	0,668	1,0	0,67
		0,861	1,068	0,920	1,0	0,92
Schlafzimmer		3,588	4,621	16,580	1,0	16,58
Kinderzimmer 1		4,638	2,822	13,088	1,0	13,09
		-0,607	1,528	-0,927	1,0	-0,93
Kinderzimmer 2	straßenseitig	2,281	3,996	9,115	1,0	9,11
		-0,946	0,968	-0,916	1,0	-0,92
Bad		2,578	1,673	4,313	1,0	4,31
<b>Summe Obergeschoss, Wohnfläche</b>						<b>47,74</b>
<b>Dachgeschoss (Nutzfläche, Abstellraum)</b>						
Nutzfläche F	Flur	1,112	5,040	5,604	1,0	5,60
	Schräge	-1,112	1,274	-1,417	0,5	-0,71
	Schräge	-1,112	1,146	-1,274	0,5	-0,64
Nutzfläche G	Gästezimmer	2,852	5,148	14,682	1,0	14,68
	Kamin	-0,442	0,453	-0,200	1,0	-0,20
	Schräge	-2,852	1,118	-3,189	0,5	-1,59
	Schräge	-2,852	1,394	-3,976	0,5	-1,99
Nutzfläche A	Abstellraum	2,823	2,500	7,058	1,0	7,06
	Schräge	-1,375	2,500	-3,438	0,5	-1,72
<b>Summe Dachgeschoss, nur reine Nutzfläche</b>						<b>20,50</b>
<b>Gesamtfläche, Wohn- und Nutzfläche</b>						<b>132,68</b>
<b>Gesamt Wohnfläche, Erd- und Obergeschoss,</b>					<b>rund</b>	<b>112,00</b>
<b>Erläuterungen:</b>						
Terrasse Süd, Faktor x 0,5, gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						



**Berechnungsblatt**  
für 1 WE der Reihenhäuser an der Fröbelstraße in Crailsheim-  
Altensünner

A. Überbaute Fläche:  $6,92 \times 9,24 = 63,94 \text{ qm}$

B. Umbauter Raum:

UG	2,25
EG	2,70
OG	2,70
DG	0,50

$8,15 \times 63,94 = 521,11 \text{ cbm}$

C. Reine Baukosten:  $521,11 \times 100,-- = 52.100,-- \text{ DM}$

D. Wohnflächen:

Erdgeschoss

Wohnzimmer	$3,60 \times 4,74 = 17,06$
+ 0,55 x 0,90	= + 0,50
KEAimer	$2,90 \times 4,50 = 13,05$
- 0,55 x 0,95	= - 0,52
Küche	$2,35 \times 4,50 = 10,58$
Windfang	$1,77 \times 2,25 = 3,98$
Flur	$2,15 \times 1,56 = 3,35$
+ 1,00 x 1,30	= + 1,30
	4,87

Obergeschoss

Schlafzimmer	$3,60 \times 4,74 = 17,06$
+ 0,55 x 0,90	= + 0,50
Kinderszimmer	$2,90 \times 4,74 = 13,75$
- 0,55 x 1,30	= - 0,72
Kinderszimmer	$2,35 \times 2,86 = 6,72$
Bad	$1,77 \times 1,50 = 2,66$
+ 0,80 x 0,70	= + 0,56
WC	$1,10 \times 1,25 = 1,38$
- 0,25 x 0,30	= - 0,07
Flur	$6,65 \times 1,10 = 7,32$
+ 0,95 x 0,70	= + 0,67
+ 2,00 x 0,20	= + 0,40
	8,39

$99,17$   
 $- 3 \%$   $= 2,97$   $= 96,20 \text{ qm}$

Gesamtbaukosten  $9 \times 52.100,-- = 468.900,-- \text{ DM}$

Gesamtwohnfläche  $9 \times 96,20 = 865,80 \text{ qm}$

Aufgestellt:  
Crailsheim, den 24. Februar 1964

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

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m²
Wohnhaus	inkl. Dämmung ca.			
Untergeschoss	9,190	6,920	1,00	63,59
Erdgeschoss	9,280	6,920	1,00	64,22
Obergeschoss	9,280	6,920	1,00	64,22
Dachgeschoss	9,280	6,920	1,00	64,22
Gesamt BGF				256,25
Gesamt BGF			rund m²	256,00

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m²
Garage	inkl. Dämmung ca.			
Erdgeschoss	5,900	2,995	1,00	17,67
Gesamt BGF			rund m²	18,00

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



## Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ostansicht



Bild 2: Nordansicht Straßenansicht





## Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Nordansicht, Gehweg nicht an das Niveau des Stellplatzes angepasst



Bild 4: Nordansicht Hauseingang



**Anlage 9: Fotos**

Seite 3 von 4



Bild 5: Südansicht



Bild 6: Südansicht mit Terrasse

**Anlage 9: Fotos**

Seite 4 von 4



Bild 7: Reihengaragen



Bild 8: Westansicht der Reihengarage (Pfeil)

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)Für das **Reihenhausgrundstück**in **Crailsheim, Fröbelstraße 29**

Flur

Flurstücksnummer **139/5**Wertermittlungstichtag: **20.02.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Reihenhaus- grundstück	baureifes Land	frei	230,08	359,00	82.600,00
Summe:				359,00	82.600,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Reihenmittel- hausgrund- stück	Reihenmit- telhaus		256,00	112,00	1966	80	31	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Reihenmittel- hausgrundstück	10.800,00	2.268,00 € (21,00 %)	1,86	1,25	

**Relative Werte**

relativer Bodenwert: 737,50 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk-  
male: -17,86 €/m² WF/NF**relativer Verkehrswert:** 2.116,07 €/m² WF/NF**Verkehrswert/Rohertrag:** 21,94**Verkehrswert/Reinertrag:** 27,78**Ergebnisse**

Ertragswert: 237.000,00 € (100 % vom Sachwert)

Sachwert: 237.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert):** 237.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 20.02.2024

Bemerkungen

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)Für das **Reihengaragengrundstück**in **Crailsheim, Fröbelstraße 29**

Flur

Flurstücksnummer **139/5**Wertermittlungstichtag: **20.02.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Reihengaragen- grundstück	baureifes Land	frei	185,00	30,00	5.550,00
Summe:			185,00	30,00	5.550,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	Mod. RND [Jahre]
Reihengara- gengrundstück	Reihenga- rage		18,00		1964	60	5

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Reihengaragen- grundstück	600,00	126,00 € (21,00 %)	1,86	1,25	

**Relative Werte**

relativer Bodenwert: 49,55 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- 0,00 €/m² WF/NF  
male:**relativer Verkehrswert: 71,43 €/m² WF/NF****Verkehrswert/Rohertrag: 13,33****Verkehrswert/Reinertrag: 16,88****Ergebnisse**

Ertragswert: 7.300,00 € (91 % vom Sachwert)

Sachwert: 8.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert): 8.000,00 €**

Wertermittlungstichtag 20.02.2024

Bemerkungen





## Haftungsausschluss

## Anlage 11

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

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

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

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

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

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

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

© Brigitte Mann

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