



Gutachten

gemäß § 194 BauGB, ImmoWertV 2021

Objekt	Wohnung
Adresse	Zollernstrasse 23, 70806 Kornwestheim
Auftraggeber	Max Mueller Invalidenstraße 23 10557 Berlin
Aktenzeichen	GUT_123/2025
Stichtag	12.12.2024
Qualitätsstichtag	Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02.05.2025.

Verkehrswert

670.000 €

Herleitung siehe Kapitel „Wertermittlung“.

**Muster GmbH**

Max Mustermann

Berater

Mensura.io - Professionelle Immobilienbegutachtung

Stuttgarter Str. 13, 70806 Kornwestheim

01786850433 • <https://www.mensura.io>

Inhaltsverzeichnis

	Deckblatt
	Inhaltsverzeichnis
1	Auftrag und Zweck
2	Rechtsgrundlagen & Normen
3	Arbeitsunterlagen
4	Besichtigung
5	Grundbuch und Kataster
6	Lage
7	Grundstück
8	Gebäude
9	Flächen & Massen
10	Verfahren (Wahl & Begründung)
11	Bodenwertermittlung
12	Sachwertverfahren
13	Ertragswertverfahren
14	Vergleichswertverfahren
15	Ableitung des Verkehrswerts
16	Anlagen



1. Auftrag und Zweck

Die vorliegende Immobilienbewertung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und berücksichtigt sowohl die objektiven als auch die subjektiven Merkmale der Immobilie. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf einer umfassenden Analyse der Marktentwicklung sowie der spezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjekts. Die Ergebnisse der Bewertung werden in den folgenden Abschnitten detailliert dargestellt und erläutert.

MUSTER

2. Rechtsgrundlagen & Normen

2.1 ImmoWertV 2021 / Hinweise

Die ImmoWertV 2021 ist in allen Gutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unmittelbar anzuwenden. Entscheidend ist nicht der Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag, der Tag des Auftrags an den Sachverständigen oder irgendein anderes Datum außer dem Tag der Erstattung des Gutachtens. Zu beachten ist allerdings bei der Nutzung der Marktdaten oder der erforderlichen Daten zur Wertermittlung, wann sie veröffentlicht wurden, da in § 10 der ImmoWertV 2021 die Modellkonformität zwingend vorgeschrieben wird. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

2.2 Grundlagen der Wertermittlung

Für die Wertermittlung wurden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) sowie die hierzu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), die am 20. September 2023 von der Fachkommission Stuttgart zur Kenntnis genommen wurden, zugrunde gelegt. Ferner fanden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798) Berücksichtigung, wobei diese mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 am 1. Januar 2022 gegenstandslos geworden sind (BANz AT 31.12.2021 B 11). Darüber hinaus wurden das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151), sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das am 1. November 2020 in Kraft trat, berücksichtigt. Ergänzend wurden die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) und die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18. Juli 2007 (Abschnitt 2.12.4) herangezogen.

2.3 Normen (DIN etc.)

Ergänzend fanden die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18. Juli 2007 (Abschnitt 2.12.4) sowie die DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; trotz Zurückziehung im Oktober 1983 in der Praxis weiterhin angewendet) und die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Februar 2005 Anwendung.



Normen – Belege



3. Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber	Vom Sachverständigen	Nicht vorgelegt
Baupläne, Grundbuchauszug, Energieausweis, Flächenberechnungen Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde die Immobilie unter Berücksichtigung der geltenden Bewertungsrichtlinien gemäß der ImmoWertV analysiert. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgte durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, wobei vergleichbare Verkaufsfälle herangezogen wurden. Die spezifischen Lage- und Objektmerkmale wurden umfassend berücksichtigt, um eine realistische und marktgerechte Bewertung zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Analyse sind in den nachfolgenden Abschnitten detailliert dargestellt.	Lageplan (Katasterplan), Grundbuchauszug Im Rahmen der Bewertung wurden verschiedene Unterlagen herangezogen, darunter das Grundbuchauszug vom 15. September 2023, der die Eigentumsverhältnisse sowie bestehende Belastungen dokumentiert. Zudem flossen aktuelle Marktanalysen der Immobilienpreise aus dem Jahr 2023 ein, die von der örtlichen IHK bereitgestellt wurden und eine fundierte Grundlage für die Wertermittlung bieten. Die Aussagekraft dieser Dokumente ist hoch, jedoch ist zu beachten, dass die Marktanalysen regional begrenzt sind und somit nicht alle spezifischen Faktoren des Bewertungsobjekts vollständig abbilden können. Des Weiteren wurden die Bauunterlagen aus dem Jahr 2020 berücksichtigt, die jedoch aufgrund von möglichen baulichen Veränderungen seitdem mit Vorsicht zu interpretieren sind.	Baugenehmigung, Muster Die vorliegende Bewertung des Grundstücks erfolgt gemäß den Richtlinien der ImmoWertV unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen sowie der spezifischen Lage- und Objektmerkmale. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf einer umfassenden Analyse vergleichbarer Immobilien sowie der Anwendung geeigneter Bewertungsverfahren. Die Ergebnisse der Bewertung sind in den folgenden Abschnitten detailliert dargestellt und begründet.

4. Besichtigung

Datum 01.107.2024

Anwesend Sohib Falmz, Max Mueller

Die Ortsbesichtigung fand am 05.02.2025 statt. Anwesend während der Besichtigung waren der Mieter sowie der Sachverständige. Besichtigt wurden alle zum Bewertungsobjekt gehörenden Gebäude und Gebäudeteile mit sämtlichen darin befindlichen Räumen, einschließlich des Heizungsraums, sowie die Garage und die Außenanlagen. Feststellungen erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – insbesondere bei der Ortsbesichtigung – erkennbar waren oder anderweitig bekannt wurden. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht durchgeführt. Eine mögliche Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde auftragsgemäß nicht überprüft; in der Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.



Besichtigungsbeleg



5. Grundbuch und Kataster

Stand

12.12.2024

5.1 Deckblatt

Die vorliegende Bewertung des Grundstücks erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen sowie der spezifischen Lage- und Objektmerkmale. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf einer umfassenden Analyse der vergleichbaren Verkaufsfälle sowie der Ertrags- und Sachwertverfahren. Die Ergebnisse dieser Bewertung spiegeln den aktuellen Marktwert wider und dienen als Grundlage für eine fundierte Entscheidungsfindung.



Grundbuch – Deckblatt

5.2 Bestandsverzeichnis

Der Bodenrichtwert für die Gemeinde Kornwestheim, Gemarkung Kornwestheim, beträgt zum Stichtag 01.01.2025 640 €/m². Dieser Wert bezieht sich auf Grundstücke mit einem Entwicklungszustand der Kategorie B und einem beitragsrechtlichen Zustand von 1. Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt 1,0, was die Nutzung als Wohnbaufläche (Art der Nutzung: W) unterstützt. Die Bodenrichtwertnummer lautet 11301050 und die Bodenrichtwertkennung ist mit 1 gekennzeichnet.



Grundbuch – Bestandsverzeichnis

5.3 Erste Abteilung

Im Rahmen der Wertermittlung wurde die Immobilie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen sowie der spezifischen Lage- und Objektmerkmale analysiert. Die Bewertung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und berücksichtigt sowohl die Ertrags- als auch die Vergleichswertmethode. Die ermittelten Werte spiegeln die marktüblichen Konditionen wider und dienen als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung. Die Ergebnisse der Analyse sind in den nachfolgenden Abschnitten detailliert dargestellt.



Grundbuch – Erste Abteilung

5.4 Zweite Abteilung

Die vorliegende Immobilienbewertung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen sowie der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf einer umfassenden Analyse der relevanten Vergleichswerte sowie der Ertrags- und Sachwertverfahren. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind als Grundlage für eine fundierte Entscheidungsfindung zu verstehen. Alle verwendeten Daten und Annahmen wurden sorgfältig geprüft und dokumentiert.



Grundbuch – Zweite Abteilung

5.5 Dritte Abteilung

Eingetragene Grund-, Renten- oder Hypothekenschulden werden laut Auftrag bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, es wird in der Wertermittlung von einem lastenfreien Objekt ausgegangen.



Grundbuch – Dritte Abteilung

6. Lage

6.1 Makrolage

Mainfranken wurde zur Regiopolregion ernannt – mit Würzburg als Zentrum. Die historische Universitätsstadt und ehemalige Residenzstadt Würzburg bildet das wirtschaftliche und administrative Oberzentrum der Region Unterfranken. Gegenüber Schweinfurt, in dem vornehmlich Maschinenbau– und Großindustrie angesiedelt sind, stellt Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region dar. Niedrigere Lebenshaltungskosten, intakte soziale Strukturen, vielfältige Naherholungsräume sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot bieten nicht nur ein attraktives Wohnumfeld, sondern schaffen Arbeitsplätze und Wertschöpfung in der Region.



Makrolage - Beleg

Quelle: © BKG (TopPlusOpen), © OpenStreetMap

6.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich des Ortskerns in einem kleinräumigen Mischgebiet. Die weitere Bebauung ist überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung.



Mikrolage – Beleg

Quelle:

Mikrolageeinschätzung (BORIS-BW, bodenwertorientiert)

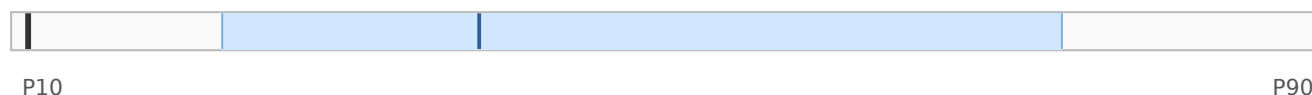


Index: 13 / 100 — *Sehr niedrig*

$BRW_{norm} = BRW / GFZ$: 640 € (Stichprobe: 8)

Bodenrichtwert - Umfeldverteilung (normiert)

Stichtag: 01.01.2025, Nutzungsart: W, Stichprobe: 8



Subjekt (BRW_{norm}): 640 € (p12,5) — Median: 690 €, Q1-Q3: 663-753 €, P10-P90: 640-781 €

Hinweis: BRW = Bodenrichtwert (Orientierungswert, §196 BauGB). Normalisierung mittels GFZ (falls verfügbar). Darstellung als Umfeldverteilung (P10-P90) – ergänzende Einordnung, nicht als Bewertungsverfahren zu verstehen.



6.3 Infrastruktur

nächste Autobahn	1,0 km
nächster Bahnhof	2,0 km
nächster ICE-Bahnhof	3,0 km
nächster Flughafen	4,0 km
nächster ÖPNV	5,0 km
Allgemeinarzt	6,0 km
Zahnarzt	7,0 km
Krankenhaus	8,0 km
Apotheke	89,0 km
EKZ	0,0 km
Kindergarten	5,0 km
Grundschule	5,0 km
Realschule	5,0 km
Hauptschule	6,0 km
Gesamtschule	7,0 km
Gymnasium	5,0 km
Hochschule	7,0 km

Die Dinge des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Allgemeinärzte) sind in Asperg in unmittelbarer Umgebung, bzw. in Würzburg vorhanden. Der Stadtteil bietet für Kinder, Jugendliche und Erwachsene Sportanlagen und Erholungsmöglichkeiten im näheren Ortsbereich. Es gibt Angebote für einige Sportarten. Asperg hat einige Vereine und Sportclubs. Die Infrastruktur von Asperg kann für eine Stadt in der Stufe „sehr gut“ eingeordnet werden.



Infrastruktur – Beleg

Quelle: © BKG (TopPlusOpen), © OpenStreetMap

Referenzen

- Die vorliegende Immobilienbewertung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen sowie der spezifischen Lage- und Objektdaten. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf einer umfassenden Analyse der Vergleichswerte, der Ertragswerte sowie der Sachwertansätze. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind als Grundlage für eine fundierte Entscheidungsfindung im Rahmen von Kauf- oder Verkaufsverhandlungen zu verstehen. Alle relevanten Faktoren wurden sorgfältig geprüft und fließen in die abschließende Wertermittlung ein.



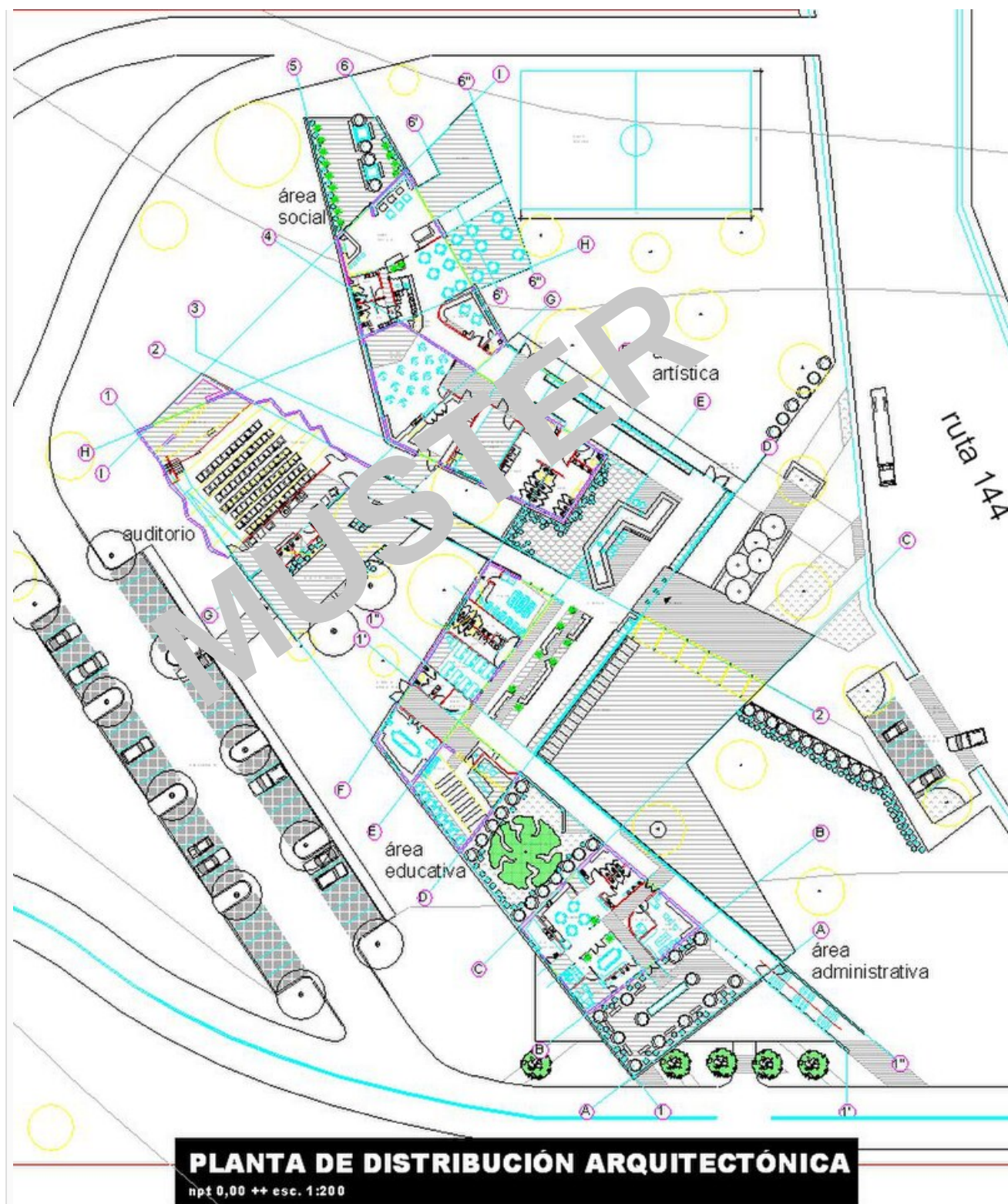
7. Grundstück

Größe	202 m ²
Bodenrichtwert	650 €/m ²
Nutzungsart	—
Entwicklungsstand	Das Grundstück ist baureif und bebaut.
Zuschnitt (Breite/Tiefe)	Die Grundstücksgestalt weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt in der Mitte ca. 9 m (Straßenfront), die Grundstückstiefe in der Mitte ca. 24 m. Die Grundstückgröße des Grundstücks (Flurstück Nr. 3959/2) beläuft sich auf ca. 220 m ² . Eine Vermessung des Grundstücks wurde aus Kostengründen nicht durchgeführt. (200 × 201 m)

Topographie: Das zu bewertende Grundstück weist eine nahezu ebene Topographie auf, was positive Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und Vermarktung hat. Diese Gegebenheit begünstigt die Realisierung verschiedener Bauvorhaben und trägt zur Wertstabilität des Objekts bei. Die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks sind somit als vorteilhaft zu bewerten.

Bodenbeschaffenheit: Über die Bodenbeschaffenheit liegen derzeit keine spezifischen Erkenntnisse vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wird auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet, weshalb von normalen Baugrundverhältnissen ausgegangen wird. Diese Annahme bildet die Grundlage für die nachfolgende Wertermittlung.

Erschließung: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über alle erforderlichen Versorgungsanschlüsse, einschließlich Gas, Strom, Wasser, Internet und Telefon. Zudem ist der Entsorgungsanschluss für Abwasser vorhanden, was die Nutzung des Grundstücks erheblich erleichtert. Diese Gegebenheiten tragen positiv zur Wertermittlung des Objekts bei.



Lageplan / Katastrerauszug



8. Gebäude

Baujahr Wohnhaus	1950
Baujahr Garage	1999
Modernisierungen	Es wurden keine bzw. folgende wertrelevanten Modernisierungen außerhalb der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: Um ca. 1993 wurde im Wohnhaus die Zentralheizung erneuert, und ca. 1993 wurden im Wohnhaus neue Kunststoffenster eingebaut. Zur Ermittlung der maximierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Anlage 2 zur ImmobilienV 2021) eingeordnet. Das Wohnhaus entspricht mit mehr als einem und bis zu fünf Modernisierungspunkten dem Standard „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Die Garage entspricht mit höchstens einem Modernisierungspunkt dem Standard „nicht modernisiert“.
GND/RND (WH/GA)	80/100 • 40/200

8.1 Baubeschreibung

Fundamente: Die Fundamente des Objekts bestehen vermutlich aus Streifenfundamenten, die aus Bruchstein gefertigt sind. Der sichtbare Zustand der Fundamente erscheint stabil und weist keine offensichtlichen Risse oder Abplatzungen auf. Eine detaillierte Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde nicht durchgeführt, sodass keine Aussagen über mögliche verdeckte Mängel getroffen werden können.

Fassade: Die Fassade des Objekts ist verputzt und gestrichen, wobei an einigen Stellen Naturstein verwendet wurde, was der äußeren Erscheinung eine ansprechende Struktur verleiht. Der Zustand der Fassade ist insgesamt gut, jedoch sind kleinere Abnutzungserscheinungen erkennbar, die auf einen moderaten Instandhaltungsstand hinweisen. Eine regelmäßige Pflege und gegebenenfalls eine Auffrischung der Oberflächen wären empfehlenswert, um die langfristige Werterhaltung zu sichern.

Außenwände / Innenwände: Die bauliche Struktur des Objekts weist im Erdgeschoss eine Konstruktion aus vermutlich Beton und Ziegelstein auf, während die darüber liegenden Geschosse voraussichtlich aus Hochlochziegel gefertigt sind. Diese Materialwahl ist typisch für die Bauweise der betreffenden Epoche und beeinflusst sowohl die statischen Eigenschaften als auch die energetische Effizienz des Gebäudes. Eine detaillierte Untersuchung der verwendeten Materialien könnte weitere Erkenntnisse über die Bauqualität und den Instandhaltungsbedarf liefern. Die bauliche Substanz des Objekts weist eine Kombination aus Hochlochziegel und Kalksandstein auf, was auf eine solide und langlebige Konstruktion hinweist. Diese Materialien sind bekannt für ihre guten wärmedämmenden Eigenschaften sowie ihre hohe Druckfestigkeit, was sich positiv auf die Gesamtbewertung der Immobilie auswirkt. Die Verwendung dieser Baustoffe ist zudem ein Indikator für die Bauqualität und die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Eine detaillierte Analyse der baulichen Gegebenheiten wird im weiteren Verlauf des Gutachtens erfolgen.

Decken / Dach: Die bauliche Substanz des Objekts weist vermutlich Stahlbetondecken auf, die für ihre



hohe Tragfähigkeit und Langlebigkeit bekannt sind. Diese Bauweise trägt zur Stabilität und Sicherheit des Gebäudes bei und ist in der Regel mit einer geringen Instandhaltungsanforderung verbunden. Eine detaillierte Untersuchung der Deckenstruktur könnte jedoch erforderlich sein, um den genauen Zustand und eventuelle Sanierungsbedarfe festzustellen. Der Pfettendachstuhl ist mit einer Unterspannbahn ausgestattet, die eine zusätzliche Schutzschicht gegen Witterungseinflüsse bietet. Die Eindeckung erfolgt mit Betonziegeln, die aufgrund ihrer Langlebigkeit und Witterungsbeständigkeit eine geeignete Wahl für die Dachkonstruktion darstellen. Diese Kombination gewährleistet eine solide und dauerhafte Dachkonstruktion, die den aktuellen bautechnischen Standards entspricht.

8.2 Ausstattung

Fenster: Die Immobilie ist mit Kunststofffenstern ausgestattet, die über eine 2-fach Verglasung verfügen. Diese Fenster tragen zur Energieeffizienz des Objekts bei und sind überwiegend mit Rollos versehen, die sowohl den Lichtschutz als auch die Privatsphäre der Bewohner unterstützen. Die Verwendung von Kunststoff als Material gewährleistet eine hohe Witterungsbeständigkeit und eine langfristige Werterhaltung.

Türen / Böden / Wände & Decken: Die Türen sind aus Holz mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz mit Holzzarge. Die Bodenbeläge der Immobilie variieren je nach Geschoss. Im Erdgeschoss sind überwiegend Holzböden verlegt, während im Obergeschoss Teppich und Laminat dominieren. Die sanitären Räume sind durchgehend mit Fliesen ausgestattet, was eine funktionale und pflegeleichte Nutzung ermöglicht. Teilweise sind im Kellergeschoss Fliesenbeläge vorhanden, die zur Gesamtbewertung der Immobilie beitragen. Die Räumlichkeiten sind verputzt und sowohl gestrichen als auch tapeziert, was auf eine ordnungsgemäße Instandhaltung hinweist. Die sanitären Räume sind überwiegend raumhoch gefliest, was eine funktionale und pflegeleichte Gestaltung gewährleistet. Diese Ausstattungsmerkmale tragen positiv zur Gesamtbewertung der Immobilie bei.

Sanitär: Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer, das mit einer Einbauwanne, einem WC und einem Doppel-Waschtisch ausgestattet ist. Im Dachgeschoss und Obergeschoss sind jeweils eine Dusche mit WC und Handwaschbecken vorhanden. Diese sanitären Einrichtungen entsprechen den gängigen Standards und tragen zur Funktionalität der Wohnräume bei. Die Ausstattung ist insgesamt als zeitgemäß zu bewerten.

Elektro: Übliche, dem Baujahr entsprechende, Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherungen als Kippsicherungen, separate Stromkreise. TV, Telefon und DSL-Anschluss, alle Leitungen unter Putz gelegt. Im KG auf Putz.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit einer Öl Zentralheizung Baujahr 1993; überwiegend Guss Heizkörper teilweise Flachheizkörper. Warmwasserbereitung über die Zentralheizung; Öltank aus Stahl im KG.

Energetische Qualität: Für das Bewertungsobjekt wurde ein/kein Energieausweis vorgelegt. Der Ausweis gibt einen Wert von 159 kWh/qm*a wieder. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse G (gelber Bereich). Es wurden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz vom Aussteller des Energieausweises vorgeschlagen: Dämmung der Kellerdecke, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen, Einbau einer neuen Heizungsanlage. Die energetische Qualität ist als gering einzustufen.

**Energieeffizienzklasse: B****8.3 Bauzustand & Besonderheiten**

Bauzustand: Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf. Die laufenden Instandhaltungen wurden nicht immer durchgeführt, es zeigen sich an einzelnen Bauteilen gewisse altersbedingte Abnutzungen und Verschleiß. Dies gilt insbesondere für die Gebäudetechnik und Sanitärausstattung, sowie für die Wand- und Bodenbeläge. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungsbedarf, insbesondere die energetische Qualität betreffend.

Garage: Die Garage ist vermutlich auf Streifenfundamenten errichtet und weist Außenwände aus Betonstein und Hochlochziegel auf. Das Gebäude verfügt über ein Pultdach bzw. Flachdach mit Bitumenabdichtung. Das Garagentor besteht aus Metall und ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet. Insgesamt befindet sich die Garage in einem dem Alter entsprechenden, normalen Bauzustand.

Besondere Bauteile/Merkmale: Im Rahmen der Bewertung der Immobilie sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden, die den Wert beeinflussen könnten. Zudem wird das Zubehör, einschließlich der Kücheneinrichtung und elektrischer Maschinen, nicht in die Wertermittlung einbezogen. Die Bewertung erfolgt ausschließlich auf Basis der baulichen Gegebenheiten und der Lage der Immobilie. Sind wertbeeinflussende Umstände des konkreten Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen nennenswerten Einfluss auf den Wert beimisst, sofern sie in den vorangegangenen Verfahrensschritten nicht gesondert erfasst und berücksichtigt wurden. Diese marktgerechten Zu- oder Abschläge sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Überalterung führt z.B. zur eingeschränkten Verwendungs- bzw. Marktfähigkeit. Beim Bewertungsobjekt sind Merkmale bekannt.

Belichtung & Besonnung / Außenanlagen / Nebengebäude: Das Objekt ist normal besonnt und belichtet. Die Aufenthaltsräume und die Terrasse sind in Richtung Süden ausgerichtet. Die Zufahrt - und Gehflächen sind mit Betonverbundpflaster und Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück ist eingefriedet. Die Außenanlagen sind mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern angepflanzt. Das Grundstück weist keine zusätzlichen Nebengebäude auf, was die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend einschränkt. Diese Gegebenheit ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, da sie sowohl die Funktionalität als auch die Attraktivität des Objekts beeinflusst. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur und der damit verbundenen Nutzungspotenziale.

Garage - Details (Tabelle)

Feld	Wert
Feld 1	Wert 1
Feld 2	Wert 2



Feld	Wert
Feld 3	Wert 3

8.4 Einheiten

Einheit	Wohnfl. (m ²)	Zimmer	Kaltmiete (€/Monat)	€/m ²	Nebenkosten (€/Monat)	Status
Garage	33	0	200	6,06	0	Vermietet
Wohnung	56	4	760	13,57	200	Vermietet
Demo	34	1	600	17,65	129	Vermietet
Summen / Kennzahlen	123		1.560	12,72	329	3 / 3 vermietet

Hinweis: Summen für Mieten/Nebenkosten berücksichtigen nur vermietete Einheiten; €/m² als gewichteter Durchschnitt (Kaltmiete / Wohnfläche) über vermietete Einheiten



9. Flächen & Massen

Unterlagen: Flächen- und Massenberechnungen lagen vor. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden vom Sachverständigen die Flächen überschlägig plausibilisiert. Es ergaben sich Abweichungen bzgl. des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses. Die Berechnung kann demzufolge (teilweise geringfügig) von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

BGF Wohnhaus	67 m ²
BGF Garage	99 m ²
Wohnfläche	100 m ²
Faktor WFL/BGF (Regelgeschoss)	0,90

10. Verfahren (Wahl & Begründung)

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittelmarktlicher Auf- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Wertbeeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten Quellen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Wertverhältnisse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, das heißt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die Wahl des geeigneten Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der individuellen Umstände des Einzelfalles und ist zu begründen. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angemessen zu berücksichtigen.



11. Bodenwertermittlung

BRW: 650 €/m² (Stichtag 01.01.2000)

Geltungsbereich: Für einen unmittelbaren Vergleich stehen keine hinreichenden Vergleichspreise zur Verfügung. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt daher auf Grundlage des amtlich veröffentlichten Bodenrichtwerts für die Lage des Bewertungsgrundstücks. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei, 800 €/m². Die Bodenwertentwicklung vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 zeigt keine Veränderung, sodass eine Bodenwertsteigerung in diesem Zeitraum nicht zu berücksichtigen ist.

Anpassungen / Ableitung: In der Bodenrichtwertkarte ist ersichtlich, dass das Grundstück innerhalb des Bodenrichtwertgeltungsbereichs liegt. Im Vergleich zu anderen Grundstücken dieses Bereichs nimmt es keine bessere oder schlechtere Lage ein, sodass sich hieraus weder ein Zu- noch ein Abschlag ergibt. Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 angegeben; seit diesem Zeitpunkt sind keine nennenswerten Steigerungen der Grundstückspreise zu beobachten, sodass auch aus diesem Gesichtspunkt kein Zuschlag zu berücksichtigen ist. Der Zuschlag zum Grundstück ist günstig, und die Größe entspricht den durchschnittlichen Grundstücksgrößen der Bewertungszone. Ein Zu- oder Abschlag aufgrund von Form oder Größe ist daher nicht erforderlich. Nach Auskunft des Gutachterausschusses sind in diesem Gebiet keine veränderten Bodenpreise zu erkennen hinsichtlich der baulichen Nutzung (GFZ/GRZ) erkennbar. Aus diesem Grund wird das Grundstück nicht über Korrekturfaktoren für die bauliche Ausnutzung oder die Grundstücksgröße angepasst. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert: Es handelt sich um baureifes Land, ohne Angaben zu Baufläche oder Baugebiet. Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand ist beitragsfrei. Angaben zu Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse und Grundstücksgröße liegen nicht vor. Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

12. Sachwertverfahren

NHK / Typklassierung: Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien und durch die §§ 35 ff. ImmoWertV 2021 geregelt. Es wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet, wie beispielsweise eigengenutzten Einfamilienhäusern. Hintergrund ist, dass sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Erträgen, sondern nach den Kosten der Herstellung bzw. Wiederbeschaffung bemisst. Traditionell findet das Sachwertverfahren daher vor allem bei eigen genutzten Objekten wie Ein- oder Zweifamilienhäusern Anwendung. Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (einschließlich Gebäude und baulicher Außenanlagen) sowie gegebenenfalls sonstiger nicht baulicher Anlagen (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und der Auswertungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmarktmomente. Der Bodenwert ist in der Regel getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen zu ermitteln, vorzugsweise im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021, so wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, einschließlich besonderer Bauteile oder Einrichtungen, wird auf Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung individueller Merkmale wie Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abgeleitet. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern er nicht bereits anderweitig erfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erhaltungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV 2021) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt – gegebenenfalls unter Berücksichtigung noch nicht berücksichtigter wertbeeinflussender Besonderheiten – den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Dieser wird abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt beurteilt. In der Regel erfolgt zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert. Die Marktanpassung führt schließlich zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors als Preisvergleich charakterisiert, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz – bestehend aus Grundstück, Gebäuden und Außenanlagen – den Vergleichsmaßstab bildet.

Baupreisindex: Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021) von Gebäuden wird durch Multiplikation der jeweiligen Raum- oder Flächeneinheit mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt, unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards und des regionalen Baukostenfaktors. Dem so ermittelten Herstellungswert sind zusätzlich die Werte besonders zu veranschlagender werthaltiger Bauteile, besonderer Einrichtungen sowie der Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen spiegeln die Kosten wider, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Errichtung eines Neubaus vergleichbarer Art und Standards zum Wertermittlungsstichtag anfallen würden, unter Verwendung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen. Grundlage für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die modellhaften Kostenkennwerte, die mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage multipliziert werden. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt. Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird der aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) herangezogen.



Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten auch auf Basis der Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor, der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegt wird, dient der Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten: — €

Alterswertminderung: Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen sowie des Bodenwerts. Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor bestimmt. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der endgültige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Marktanpassungsfaktor: —

Ergebnis: Die veröffentlichten Sachwertfaktoren basieren auf historischen Daten. Aufgrund der gestiegenen Zinsen hat sich der Markt potenzieller Immobilienkäufer deutlich verkleinert. Die aktuellen Veränderungen am Kredit- und Finanzierungsmarkt werden daher durch den Marktanpassungsfaktor angemessen berücksichtigt.

Außenanlagen (Sachwert): Die Außenanlagen wurden mit 7,0 % für die vorhandene Einfriedung, Gehwege, Bepflanzungen, usw. erfasst.

NHK / Standardstufen - Verteilung

Bauteil	Wägungsanteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Neues Bauteil	1,0	100,0 %	2,0 %	3,0 %	3,0 %	4,0 %
Neues Bauteil	2,0	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,0 %
Neues Bauteil	5,0	4,0 %	3,0 %	3,0 %	2,0 %	100,0 %
Anteil Kostenkennwert		15,0 %	2,1 %	2,3 %	1,6 %	64,3 %

Kostenkennwerte & anteilige NHK

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Kostenkennwert (€/m²)	615	685	785	945	1.180
anteilige NHK (€/m²)	92	15	18	15	758
Summe NHK 2010 (€/m²): 898					

13. Ertragswertverfahren

Tatsächliche Miete / Marktmiete: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück, wie Mieten und Pachten. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für die Wertermittlung ist jedoch der Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt, die der Eigentümer für die Unterhaltung und Verwaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der verbleibende Reinertrag die Verzinsung des Grundstückswertes beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Daher wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Beim bebauten Grundstück umfasst der Reinertrag sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gebäude oder Anpflanzungen. Der Boden gilt dabei grundsätzlich als dauerhaft, während die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt ist. Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, so wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen dem Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertrag des Bodens. Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrags unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks setzt sich aus der Summe von Bodenwert und den baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des endgültigen Ertragswerts sachgerecht berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren findet insbesondere Anwendung bei Grundstücken, bei denen der dauerhaft erzielbare Ertrag im Vordergrund der Marktwertermittlung steht, wie beispielsweise Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) sowie gemischt genutzte Grundstücke. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen empirisch ermittelt und hängt von der Lage (Region, Stadt, Straße) sowie der Nutzung des Grundstücks ab. Der vorgeschlagene Wert ist vor der Anwendung gegebenenfalls objektindividuell anzupassen. Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielt werden können (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Grundlage für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, die der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Nebenkosten entspricht. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlich erzielten, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden auf Basis von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte, aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert abgeleitet. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglich vereinbarten Mieten. Für die Gemeinde Asperg oder eine vergleichbare Gemeinde liegt kein



Mietspiegel für Gewerbeobjekte vor. Recherchen in verschiedenen Immobilienportalen ergaben Mietpreise für Wohnflächen zwischen 7,88 € und 9,10 €/m². Auf Grundlage dieser Daten sowie unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe werden in der Ertragswertberechnung Mieten von 6,00 bis 6,50 €/m² für die unsanierten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss und 9,50 €/m² für die sanierte Wohnung im Erdgeschoss angesetzt. Der empirica-Wohnungsmarktreport 2017 für Würzburg weist für eine 60 bis 79 m² große, etwa zehn Jahre alte und gut ausgestattete Wohnung eine Referenzmiete von 10,81 €/m² aus. Die hier angesetzten, angepassten Referenzmieten stimmen mit den dem Sachverständigen bekannten Mieten vergleichbarer Objekte überein. Die marktübliche Miete wird auf dieser Grundlage für die Ertragswertberechnung angesetzt.

Rohertrag p. a.: 28000 €

Bewirtschaftungskosten: Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) werden auf Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbarer gewerblicher Grundstücke ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen Abschreibungen, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietsfahndungsrisiko. Die Abschreibung wird über die Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor bei der Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile abgezogen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dieser Wertermittlung liegen die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde, in Anlehnung an die ImmoWertV (Anlage 3). Dabei wurde sichergestellt, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wird, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszins: 2,4 %

Der Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss Bietigheim-Bissingen“ veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Hilfsweise wird auf die Veröffentlichungen des Sprengnetter Gesamt- und Referenzsystems zurückgegriffen, das den Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von Objektart, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie des Gewerbeanteils regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Der hieraus ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 6,64 % und liegt innerhalb der Spanne bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze von 5,50 bis 7,00 %. Der IVD veröffentlicht für Geschäftshäuser eine Spanne von 4,0 bis 7,5 %, sodass der ermittelte Wert im Rahmen der Empfehlungen liegt. Zusätzlich wird Hilfsweise auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg zurückgegriffen, wobei die hier ermittelten Werte für die abweichende Lage (Schwabach statt Nürnberg) um 0,5 % angepasst werden. Dieser Zuschlag erfolgt durch die Umrechnung von Nürnberg als Großstadt auf Schwabach als Subzentrum unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsobjekt. Aus eigenen aktuellen Nachbewertungen und Veröffentlichungen ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,0 % bei einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich leichte Abweichungen gegenüber dem durchschnittlichen Referenzliegenschaftszinssatz, die im Folgenden angepasst werden.

Ergebnis: Liegen die tatsächlich erzielten Roherträge über den marktüblich erzielbaren Roherträgen, spricht man von einem „Overrent“, liegen sie darunter, von einem „Underrent“. Die Dauer der Abweichung



ist abzuschätzen, und ein entsprechender Zu- oder Abschlag ist vorzunehmen. Das Bewertungsobjekt ist teilweise über der Marktmiete vermietet. Abhängig von der Restlaufzeit der Mietverträge wird der Mietmehrertrag (Overrent) ermittelt, wobei alle Verträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr unberücksichtigt bleiben. Gleichzeitig ist das Objekt teilweise unter der Marktmiete vermietet. Abhängig von den gesetzlich möglichen Mietanpassungen wird der Mietminderertrag (Underrent) ermittelt, wobei alle Verträge, die sofort auf die marktübliche Miete angepasst werden können, unberücksichtigt bleiben. Die sich daraus ergebenden Mietabweichungen werden unter Punkt 5.6 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

MUSTER

14. Vergleichswertverfahren

Vergleichsobjekte (Rohdaten): Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ist in den §§ 24 ff. ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich im Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten berücksichtigt werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet wurden, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Ebenso sind Unterschiede gegenüber den allgemeinen Wertverhältnissen, die den Preisen der Vergleichsgrundstücke zugrunde liegen, gegenüber denen am Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen; hierfür können vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben Kaufpreisen auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke zu verwenden. Gleichartige Grundstücke zeichnen sich insbesondere durch vergleichbare Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Art der baulichen Anlagen aus. Die Kaufpreise können dabei insbesondere auf eine Raum- oder Flächeninhalt des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugsgröße des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor, wobei erforderliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens näher erläutert.

Anpassungen: Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden, muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein. Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten auch Vergleichskaufpreise herangezogen werden. Hierbei wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis pro m² WF/NF an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Aus den angepassten und gegebenenfalls gewichteten Vergleichskaufpreisen sowie Richtwerten wird der vorläufige relative Vergleichswert ermittelt, der der Berechnung des endgültigen Vergleichswerts zugrunde gelegt wird. Liegt kein amtlicher Richtwert vor und stehen keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung, kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Dieser Erfahrungswert stellt den marktüblichen Durchschnittswert vergleichbarer Objekte dar und wird vom Sachverständigen aus seinem Erfahrungswissen abgeleitet. Zu- oder Abschläge werden zum vorläufigen, gewichtet gemittelten relativen Vergleichswert berücksichtigt, wenn Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsgrundstücken bestehen. Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf Basis marktkonformer Vergleichskaufpreise, Richtwerte oder Erfahrungswerte die Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Bei kurzfristigen Marktveränderungen, die in den Bewertungsansätzen noch nicht berücksichtigt wurden, sind diese jedoch durch eine sachgerechte Marktanpassung zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die



in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens noch nicht berücksichtigt wurden, werden im Rahmen einer Korrektur gesondert bewertet. Die Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts erfolgt nachfolgend unter Heranziehung eines vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreises für Mehrfamilienwohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung. Dieser Durchschnittswert wird unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich Baujahr, Zustand, Ausstattung, Ertrag, Wohn- bzw. gewerblicher Nutzfläche, dem Maß der baulichen Nutzung und der Lage an das zu bewertende Objekt angepasst.

15. Ableitung des Verkehrswerts

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Wert der Bausubstanz der Immobilie orientieren. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage des Sachwertverfahrens zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.05.2025 ermittelt.

Rundung und Aussage: Der unbelastete Wert zum Stichtag 2025 beträgt ca. 5.259 €/m² Wohnfläche (bzw. ca. 3.702 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil). In diesem Wert ist der Bodenwert mit ca. 183.000 € enthalten, was einem Bodenwertanteil von ca. 29 % entspricht. Ertragswert: Der Ertragswert liegt bei ca. 2.126 €/m² Mietfläche (bzw. ca. 570 €/m² Mietfläche ohne Bodenwertanteil). Der Bodenwert ist mit ca. 183.000 € enthalten, entsprechend einem Bodenwertanteil von ca. 73 %. Nach Einsicht der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden in den letzten zwei Jahren fünf Objekte verkauft, die in Lage und Ausstattung hinreichend vergleichbar sind. Die Kaufpreise lagen zwischen 2.300 €/m² und 2.900 €/m² Wohnfläche, der Mittelwert betrug 2.573 €/m². Im Marktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden für Wohn- und Geschäftshäuser Rohertragsvervielfältiger von 13 für einen schlechten und 14 für einen guten Zustand angegeben. Der hier angewendete Rohertragsvervielfältiger von 13,5 stützt die Ertragswertberechnung nachhaltig. Die Objektbesichtigung am 05.02.2025 sowie die Erstellung des Gutachtens wurden von Herrn Max Planck persönlich durchgeführt. Das Gutachten wurde fachlich und inhaltlich durch Herrn Max Planck plausibilisiert.

Verkehrswert (Endwert): 670.000 €



Schlussbemerkungen

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung oder Nutzung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des Verkehrswerts; für sonstige Beschreibungen und Ergebnisse besteht keine Haftung, außer bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, Übernahme von Beschaffenheitsgarantien, arglistigem Verschweigen von Mängeln oder Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Bei leichter Fahrlässigkeit besteht Haftung nur bei Verletzung von Kardinalpflichten, begrenzt auf vorhersehbare, typische Schäden. Haftung nach Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Persönliche Haftung von Erfüllungsgehilfen, Vertretern oder Betriebsangehörigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Für von Dritten bereitgestellte Daten ist die Haftung auf Rückgriffsanforderungen begrenzt. Eine weitergehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. auf maximal 300.000 € im Einzelfall begrenzt. Urheberrechtlich geschützte Karten und Daten dürfen nicht separat genutzt werden; Veröffentlichung im Internet nur nicht-kommerziell, im Rahmen von Zwangsversteigerungen bis zum Ende des Verfahrens, ansonsten maximal 6 Monate.

Ort, Datum 25.08.2025

Unterschrift Max Mustermann • Es wird eine digitale Ausfertigung, mit qualifizierter elektronischer Signatur, für den Auftraggeber und eine Ausfertigung für das Archiv des Sachverständigen gefertigt. Das Gutachten hat 61 Seiten inkl. der Anlagen.



Anlagen

Anlage: Fotos



Anlage: Fotos



Anlage: Grundbuch – Bestandsverzeichnis



Anlage: Flächenaufstellung

