

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!**

---

Dipl.Ing.FH Architekt  
**Winfried Werrlein**  
Eichhornstraße 7  
97070 Würzburg  
Tel. 09 31/61 9 61-0  
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert  
des Grundstückes  
Wildentierbach 80  
97996 Niederstetten

Nr. 0809 / 23



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	15
4.1 Brutto-Grundfläche.....	15
4.2 Wohn-/Nutzfläche.....	17
5. Wertermittlung.....	18
6. Bodenbewertung.....	19
7. Sachwertverfahren.....	20
7.1 Sachwert.....	25
8. Wert des Wohnrechts.....	30
9. Verkehrswert.....	31
10. Anlagen.....	32

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim  
Vollstreckungsgericht  
Schlossplatz 1  
74564 Crailsheim  
  
Aktenzeichen: 1 1 K 16/23
- 1.2 Objektart: Einfamilienwohnhaus mit ehemaliger Gaststätte,  
Garage und Kleintierstall
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser  
Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungstichtag: 06.12.2023
- 1.6 Qualitätsstichtag: 06.12.2023
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 11.07.2023:  
  
Grundbuch von Wildentierbach  
Nummer 1081  
  
Bestandsverzeichnis:  
  
Flurstück: 107  
  
Wildentierbach 80,  
Gebäude- und Freifläche  
  
Grundstücksgröße: 1.184 m<sup>2</sup>

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Wohnungs- und Mitbenützungsrecht).

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug vom 11.07.2023

Durch die Schuldner:

Verschiedene Bauantragsunterlagen mit Bauplänen M 1/100 und Berechnungen.

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 06.12.2023 statt.

Teilnehmer:

Eine Vertreterin der Schuldner  
Der Unterzeichner



Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse:

Das Wohnhaus wird durch die Berechtigte (Wohnungsrecht) bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:

Baden-Württemberg

Kreis:

Main-Tauber-Kreis

Ort:

Niederstetten

Ortsteil:

Wildentierbach

Wohnlage:

Einfache Wohnlage

Verkehrsanbindung:

Gute regionale und mittlere überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und  
Dienstleistungsbetriebe:

Der Hauptort Niederstetten verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheke sind vorhanden, ebenso Kindergarten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:

1.184 m<sup>2</sup>

Straßenfront:	ca. 47 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Boden- untersuchungen oder Baugrundunter- suchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen. Östlich des Grundstücks verläuft der Wildentierbach.
Immissionen:	Anliegerverkehr

## 2.3 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit einseitigem Gehsteig mit Betonpflaster.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

## 2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Offensichtlich Nein
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Derzeitige Nutzung:

Wohnen

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

## 2.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

## 3. Gebäudebeschreibung

### 3.1 Art des Gebäudes

Bauart:

Eingeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und ehemals als Gaststätte genutzter eingeschossiger Anbau.

Baujahr:

Laut den vorliegenden Bauantragsunterlagen wurde das Wohnhaus 1969 und die bauliche Erweiterung (Anbau einer Gaststätte) 1988 genehmigt.  
1995 wurde die Erweiterung der bestehenden Gaststättenküche genehmigt.  
Der Bauantrag für den Kleintierstall wurde 1970 gestellt.

Modernisierung:

Erneuerung der Dacheindeckung des Wohnhauses ca. 2013.  
Im Übrigen entspricht die bauliche Ausstattung weitgehend den jeweiligen Baujahren.



### 3.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:	Kellerräume, im Anbau ehemalige Gaststätte mit Sanitärräumen und Küche sowie Lagerräumen.
Erdgeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Wohnräume

### 3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Hohlkörperdecke
Umfassungswände:	Bims-Mauerwerk
Geschossdecke:	Hohlkörperdecke
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum DG:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, darüber Vorhangfassade mit Plattenbekleidung (möglicherweise asbesthaltig)
Sockel:	Klinkerfliesenbekleidung
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, im Bereich Anbau Massivdach
Dachform:	Satteldach, im Bereich Anbau Flachdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, im Bereich Anbau Flachdachabdichtung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech, Titanzink

Kamin:	Fertigteilkamin
Hauseingang:	Holzhaustüre
Fenster:	Holzverbundfenster, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier

### 3.4 Ausstattung

#### Wohnhaus

#### 3.4.1 Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge:	PVC
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

#### 3.4.2 Küche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle

#### 3.4.3 Bad/WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Dekoplaten
Einrichtung Bad:	Sitzbadewanne, Waschtisch
Einrichtung WC:	Waschtisch, WC

3.4.4 Flur:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

3.4.5 Installation

Heizung:	Kachelofen mit Warmluftkanälen zum DG
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Fenster:	Holzverbundfenster, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier

3.4.6 Ehemalige Gaststätte

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Nut- und Federverschalung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre mit Holzfurnier
Heizung:	Kachelofen
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Reparaturstau:	Boden-, Wand-, Decke

3.4.7 Heizung

Heizung:	Holzbefuerter Kachelofen im Erdgeschoss mit Warmluftkanälen zum Dachgeschoss. Der Gaststättenanbau wurde ursprünglich über einen eigenen holzbefeuerten Kachelofen beheizt.
----------	---

Warmwasserversorgung:	Elektrospeicher
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Weitgehend bauzeitgemäß, überwiegend verzinkte Stahlrohre
Elektroinstallation:	Mittlerer, funktionaler Ausstattungsstandard

#### 3.4.8 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Zum Besichtigungszeitpunkt geringfügig sichtbare Baumängel bzw. Bauschäden.

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Sichtbarer Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung und Installation.

Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren nur die allernotwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Funktional



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





#### 3.4.9 Nebengebäude

Art des Nebengebäudes:	Ehemaliger Kleintierstall
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decke:	Holzbalkendecke
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Stahltrapezblech
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Innenausstattung:	Einfacher, funktionaler Ausstattungsstandard
Weiter befindet sich auf dem Grundstück eine Garage in einfacher Massivbauweise.	

#### 3.4.10 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom- Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Wege:	Betonpflaster
Stellplätze:	Betonpflaster
Hofbefestigung:	Betonpflaster
Bepflanzung:	Wiese, Bäume

3.4.11 Zubehör

Soweit beim Ortstermin einsehbar ist kein werthaltiges Zubehör vorhanden.

3.4.12 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Niederstetten ist für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis eine Eintragung vorhanden, siehe Anlagen.

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.  
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/1987.

4.1.1 Wohnhaus

KG:	11,240 m	x	9,49 m		
./.	4,500 m	x	1,20 m		
./.	6,000 m	x	0,25 m	=	99,77 m <sup>2</sup>
EG:	Wie KG				
+	8,435 m	x	3,10 m	=	125,92 m <sup>2</sup>
DG:	Wie KG			=	<u>99,77 m<sup>2</sup></u>
					<b>325,46 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.2 Garage

$$\begin{array}{rclcl} & 6,49 \text{ m} & \times & 3,49 \text{ m} & \\ + & 2,78 \text{ m} & \times & 2,00 \text{ m} & = \quad \mathbf{28,21 \text{ m}^2} \end{array}$$

#### 4.1.3 Anbau Gaststätte

$$\begin{array}{rclcl} & 6,990 \text{ m} & \times & 7,86 \text{ m} & \\ + & 8,435 \text{ m} & \times & 3,10 \text{ m} & \\ + & 3,360 \text{ m} & \times & 0,40 \text{ m} & \\ + & 2,380 \text{ m} & \times & 0,98 \text{ m} & \\ + & 1,680 \text{ m} & \times & 0,40 \text{ m} & \\ + & 1,190 \text{ m} & \times & 0,98 \text{ m} & \\ + & 1,700 \text{ m} & \times & 0,70 \text{ m} & \\ + & 3,000 \text{ m} & \times & 5,30 \text{ m} & = \quad \mathbf{103,69 \text{ m}^2} \end{array}$$

#### 4.1.4 Kleintierstall

$$13,96 \text{ m} \times 5,48 \text{ m} = \mathbf{76,50 \text{ m}^2}$$

4.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die  
2. Berechnungs-Verordnung (II. BV) ermittelt.

4.2.1 Wohnhaus

EG:	Flur:	10,44 m <sup>2</sup>
	WC:	1,73 m <sup>2</sup>
	Bad:	3,46 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	5,91 m <sup>2</sup>
	Eltern:	16,19 m <sup>2</sup>
	Wohnen:	19,63 m <sup>2</sup>
	Kochen/Essen:	21,23 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	21,84 m <sup>2</sup>
		<b>100,43 m<sup>2</sup></b>
DG:	Flur:	4,75 m <sup>2</sup>
	Kind 1:	20,82 m <sup>2</sup>
	Kind 2:	11,80 m <sup>2</sup>
	Kind 3:	14,51 m <sup>2</sup>
		<b>51,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnfläche gesamt:</b>		152,31 m <sup>2</sup>
	./. 3% Putz	= 4,57 m <sup>2</sup>
		<b>147,74 m<sup>2</sup></b>



#### 4.2.2 Gaststätte

WC Damen:	7,41 m <sup>2</sup>
WC Herren:	8,21 m <sup>2</sup>
Flur:	5,31 m <sup>2</sup>
Gaststube:	45,14 m <sup>2</sup>
Küche:	18,74 m <sup>2</sup>
Windfang:	2,28 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	87,09 m <sup>2</sup>
./. 3% Putz	= <hr/>
	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<b>84,48 m<sup>2</sup></b>

#### 5. Wertermittlung:

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

##### 5.1 Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.

Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.

##### 5.2 Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.

Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

5.3 Zusammenfassung:

Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit ehemaliger Gaststätte. Auf Grund der zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Bausubstanz ist eine Ertragserzielung nicht möglich. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2023, € 18,00/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 1.184 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2023: € 18,00 /m<sup>2</sup> inkl. Erschließung

**Bodenwert:** 1.184 m<sup>2</sup> x € 18,00 /m<sup>2</sup> = € 21.312,00  
= rd. € 21.000,00

## 7. Sachwertverfahren

### Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

### Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Aktuell werden von den Gutachterausschüssen die Sachwertfaktoren in Bezug zu den Nutzungsdauern nach der Schwertrichtlinie 2012 ermittelt.

Aus Gründen der Modellkonformität werden deshalb bis auf weiteres die Gesamtnutzungsdauern nach den Empfehlungen der Sachwertrichtlinie 2012 angewandt.

### Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Rest-Nutzungsdauer verlängern. Die Verlängerung ist abhängig vom Modernisierungsgrad.

Für das zu bewertende Objekt werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	3,0

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1
2	kleine Modernisierung als Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Es handelt sich um eine kleine Modernisierung als Instandhaltung.  
Dadurch verlängert sich die Nutzungsdauer nicht.

### Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

### Ermittlung des Gebäudestandards

#### Wohnhaus

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	0,2	0,8				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.01	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	167	€/m² BGF
Dächer	109	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	80	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	80	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	92	€/m² BGF
Fußböden	38	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	65	€/m² BGF
Heizung	64	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	47	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	<b>741</b>	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	<b>741</b>	€/m² BGF



Gaststättenanbau

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.23 modifiziert	720 €/m² BGF	825 €/m² BGF	980 €/m² BGF	1.220 €/m² BGF	1.575 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	190	€/m² BGF
Dächer	124	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	91	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	91	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	108	€/m² BGF
Fußböden	49	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	74	€/m² BGF
Heizung	74	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	59	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	<b>859</b>	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	<b>859</b>	€/m² BGF

### Marktanpassung

*Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.*

*Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere*

*Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)*

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Für die Ermittlung der Marktanpassung sind die zum Stichtag gegebenen Marktverhältnisse und die objektbezogenen Eigenschaften zu Grunde zu legen.

Diese sind insbesondere:

- Allgemeine Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt
- Räumliche Lage und Microlage
- Grundstücksgröße und Zuschnitt
- Baulicher Zustand, Alter und Ausstattung des Bewertungsobjektes
- Verwertbarkeit der Immobilie am Markt
- Vertragsbedingungen und rechtliche Rahmenbedingungen
- Energetische Rahmenbedingungen

In nachfolgender Tabelle werden die vorgenommenen Zu- / Abschläge, bezogen auf die einzelnen Wertmerkmale, dargestellt.

Ursachen für Abweichung vom Normalwert	Normalwert Prozent	Abweichung Prozent
Nachfrage allgemein	100,00%	-5,00%
Lage, Microlage	100,00%	-5,00%
Grundstücksgröße, Zuschnitt	100,00%	0,00%
Zustand, Baualter, Ausstattung	100,00%	0,00%
Verwertbarkeit	100,00%	0,00%
Vertragsbedingungen	100,00%	0,00%
Energiestatus	100,00%	0,00%
Summe Abweichungen		-10,00%

Es ergibt sich ein Marktabschlag von -10% bzw. ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 .

7.1 Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungstichtag:	06.12. 2023		
Baujahr:	1969		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Alter:	54 Jahre		
Restnutzungsdauer:	16 Jahre		
Brutto-Grundfläche:	325 m <sup>2</sup>		
Standardstufe:	2 - 3		
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 741,00 /m <sup>2</sup>		
Baupreisindex (2010 = 100):	178,25		
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.320,83 /m <sup>2</sup>		
Außenanlagen:	5 %		
Alterswertminderung linear:	77 %		
Gebäudeherstellungswert			
325 m <sup>2</sup> x € 1.320,83 /m <sup>2</sup>	=	€	429.269,75
zuzüglich Außenanlagen	5 %	=	€ 21.463,49
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK			€ 450.733,24
abzüglich Alterswertminderung	77 %	=	€ 347.064,59
			€ 103.668,64
<b>Sachwert zum Stichtag</b>		<b>rd. €</b>	<b>104.000,00</b>

7.2 Sachwert Gaststättenanbau

Wertermittlungstichtag:	06.12. 2023		
Baujahr fiktiv.*	1969		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Alter:	54 Jahre		
Restnutzungsdauer:	16 Jahre		
Brutto-Grundfläche:	104 m <sup>2</sup>		
Standardstufe:	2 - 3		
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 859,00 /m <sup>2</sup>		
Baupreisindex (2010 = 100):	178,25		
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.531,17 /m <sup>2</sup>		
Außenanlagen:	2 %		
Alterswertminderung linear:	77 %		
Gebäudeherstellungswert			
104 m <sup>2</sup> x € 1.531,17 /m <sup>2</sup>	=	€	159.241,68
zuzüglich Außenanlagen	2 %	=	€ 3.184,83
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK			€ 162.426,51
abzüglich Alterswertminderung	77 %	=	€ 125.068,42
			€ 37.358,10
<b>Sachwert zum Stichtag</b>		<b>rd. €</b>	<b>37.000,00</b>

\*) wegen der baulichen Einheit wird das gleiche Baujahr angenommen wie beim Wohnhaus.

7.3 Sachwert Garage

Wertermittlungstichtag:	06.12. 2023		
Baujahr:	1969		
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Alter:	54 Jahre		
Restnutzungsdauer:	6 Jahre		
Brutto-Grundfläche:	28 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 450,00 /m <sup>2</sup>		
Baupreisindex (2010 = 100):	178,25		
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 802,13 /m <sup>2</sup>		
Alterswertminderung linear:	90 %		
Gebäudeherstellungswert			
28 m <sup>2</sup> x € 802,13 /m <sup>2</sup>	=	€	22.459,64
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK		€	22.459,64
abzüglich Alterswertminderung	90 %	=	€ 20.213,68
		€	2.245,96
<b>Sachwert zum Stichtag</b>	<b>rd.</b>	<b>€</b>	<b>2.000,00</b>



7.4. Sachwert Kleintierstall

Wertermittlungstichtag:	06.12. 2023
Baujahr:	1970
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter:	53 Jahre
Restnutzungsdauer:	7 Jahre
Brutto-Grundfläche:	77 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 450,00 /m <sup>2</sup>
Baupreisindex (2010 = 100):	178,25
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 802,13 /m <sup>2</sup>
Alterswertminderung linear:	88 %

Gebäudeherstellungswert

77 m <sup>2</sup>	x	€ 802,13 /m <sup>2</sup>	=	€	61.764,01
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	61.764,01
abzüglich Alterswertminderung			88 %	=	€ 54.352,33
				€	7.411,68

**Sachwert zum Stichtag**

**rd. € 7.000,00**

7.5. Zusammenfassung Sachwert

7.1 Gebäudesachwert Wohnhaus:	€	104.000,00
+ 7.2 Gebäudesachwert Anbau:	€	37.000,00
+ 7.3 Gebäudesachwert Garage:	€	2.000,00
+ 7.4. Gebäudesachwert Kleintierstall:	€	7.000,00
+ 6. Bodenwert:	€	21.000,00
vorläufiger Sachwert	€	171.000,00
Marktanpassungsfaktor	0,90	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	153.900,00
abzüglich Reparaturstau etc.	€	15.000,00
	€	138.900,00
<b>Grundstückssachwert zum Stichtag</b>	<b>rd. €</b>	<b>139.000,00</b>

8. Wert des Wohnrechts

Bewertungsstichtag: 06.12. 2023  
Berechtigte:  
Geburtsdatum: 1961  
Alter der Berechtigten zum Bewertungsstichtag: 62 Jahre  
Statistische Lebenserwartung  
laut Sterbetafel 2019/2021: 23 Jahre  
Berechtigter:  
Geburtsdatum: 1960  
Alter des Berechtigten zum Bewertungsstichtag: 63 Jahre  
Statistische Lebenserwartung  
laut Sterbetafel 2019/2021: 19 Jahre

Ausschlaggebend für die Berechnung ist die  
statistische Lebenserwartung von E.B..

Ersparte nachhaltige Miete pro Monat:

Wohnung:	148 m <sup>2</sup>	x	4,00 /m <sup>2</sup>	=	€	592,00	
						€	592,00

zuzügl. Vorteil aus Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen:	10%	=	€	59,20
Summe/Monat			€	651,20

Gesamter jährlicher Vorteil	€	7.814,40	
Übernahme von Kosten (Instandhaltung)	=	€	0,00
Summe/Jahr:	€	7.814,40	

Liegenschaftszinssatz: 3%  
Barwertfaktor der Leibrente 16,44

**Barwert des Wohnrechts:** € 128.468,74

= **rd. € 128.000,00**

9. Verkehrswert

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

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit ehemaliger Gaststätte und Nebengebäuden.

Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnrechts zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert, auf

**rd. € 140.000,00.**

Würzburg, den 14.12.2023



Winfried Werrlein  
Architekt und Sachverständiger

























