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
Archshofen 55
97993 Creglingen

Nr. 0410 / 25



INHALTSVERZEICHNIS

		SEITE
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	5
1.11	Mietverhältnisse	5
2.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1	Ortsangaben / Makrostandort	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5	Altlasten / Bodenveränderung	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1	Baulasten	20
4.	Berechnungen	24
4.1	Brutto-Grundfläche	24
5.	Wertermittlung	25
6.	Bodenbewertung	26
7.	Sachwertverfahren	27
7.1	Sachwert	31
8.	Verkehrswert	34
9.	Anlagen	35

1.1	Auftraggeber:	Amtsgericht Crailsheim Vollstreckungsgericht Schlossplatz 1 74564 Crailsheim Aktenzeichen: 3 2 K 1/25
1.2	Objektart:	Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern und einem Wirtschaftsgebäude sowie einem weiteren Nebengebäude bebaut.
1.3	Eigentümer:	Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
1.4	Auftragsinhalt:	Verkehrswertschätzung
1.5	Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025
1.6	Qualitätsstichtag:	25.06.2025
1.7	Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
1.8	Grundbuchdaten:	Laut Grundbuchauszug vom 17.02.2025: Grundbuch von Archshofen Nr. 1.239 Bestandsverzeichnis: Flurstück: 71 Archshofen 55 (Schmerbacher Straße) Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße: 1.269 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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:

Durch das Bauamt der Stadtverwaltung Creglingen konnten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

Beschreibung zu einem Baugesuch von 1925. Um welche Gebäude bzw. Gebäudeteile es hierbei geht konnte nicht im Detail nachvollzogen werden.

Genehmigungsurkunde für den Neubau eines Maschinenschuppens vom 04.08.1938 mit Bauplänen,
Genehmigungsurkunde zur Erstellung einer Dunglage vom 22.06.1939,
Genehmigung zum Einbau einer Garage in den bestehenden Maschinenschuppen vom 29.06.1960.

Weitere Planunterlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

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

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 25.06.2025 statt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.05.2025 zum Ortstermin geladen.
Die Miteigentümerin hat dem Unterzeichner per E-Mail mitgeteilt, dass sie über keine Schlüssel bzw. Unterlagen verfügt und am Ortstermin nicht teilnehmen wird.

Der Miteigentümer hat den Unterzeichner telefonisch informiert, dass er am Ortstermin nicht teilnehmen wird und auch nicht über Schlüssel für das Anwesen verfügt.

Bei dem östlich gelegenen Wohnhaus sei jedoch die Nebentüre offen und das Gebäude könnte hier betreten werden.

Die übrigen Gebäude sind jedoch verschlossen.

Der Ortstermin fand ohne die Beteiligten statt. Anwesend war nur 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:

Augenscheinlich ist das Anwesen zum Besichtigungszeitpunkt weder vermietet noch verpachtet.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Main-Tauber-Kreis

Ort:	Creglingen
Ortsteil:	Archshofen
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Der Ortsteil Archshofen verfügt über diverse Freizeiteinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und schulische Einrichtungen befinden sich im Hauptort Creglingen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	1.269 m²
Straßenfront:	ca. 20 m zur Erschließungsstraße nach Norden, ca. 23 m zur Erschließungsstraße nach Süden.
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Gefälle von Süd nach Nord
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen. Laut Lageplan verläuft nördlich des Grundstücks unterhalb der Straße der Riegelbach.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Im Norden Durchfahrtstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen gepflasterten Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Es wird vermutet, dass das Grundstück mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen ist.
Entsorgungsleitungen:	Es wird unterstellt, dass das Grundstück an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Laut den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um kein Denkmal.
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen, ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude.
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

Nach Norden orientiert auf der Grundstücksgrenze zum östlich angrenzenden Flurstück 91 befindet sich ein Wohnhaus. Dieses ist zweigeschossig, augenscheinlich nicht unterkellert mit Dachgeschoss.

Das genaue Baujahr des Wohnhauses konnte nicht ermittelt werden.
Auf Grund der überlassenen Bauantragsunterlagen und der vorgefundenen Bausubstanz stammt diese offensichtlich überwiegend aus dem 19Jhdt.

Kellerräume befinden sich unter dem angrenzenden Wirtschaftsgebäude.

Das Wohnhaus konnte vom Unterzeichner über die offene Nebeneingangstüre betreten werden.

Augenscheinlich handelt es sich um eine Mischkonstruktion in Massivbauweise im Bereich Erdgeschoss und Fachwerkbauweise im Obergeschoss.

Die Fundamente bestehen offensichtlich aus Mauerwerk bzw. Beton. Die Umfassungswände im Erdgeschoss aus Mauerwerk, im Obergeschoss und Dachgeschoss aus Holzfachwerk mit Ausfachungen.

Soweit ersichtlich sind die Decken als Holzbalkendecken ausgeführt.

Die Innenwände bestehen aus Mauerwerk bzw. Fachwerkwänden.

Die Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss ist als einfache gestemmte Holztreppe ausgeführt.

Die Fassade ist verputzt. Im Erdgeschoss teilweise mit Naturstein-Fenstergewänden.

Der Dachstuhl besteht aus einer Holzkonstruktion ohne Dachdämmung als Satteldach und ist mit Ziegeln eingedeckt.

Die Spenglerarbeiten wurden in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

Der Hauseingang ist eine massive Holztüre älteren Baudatums.

Die Fenster sind als Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster und Holzfenster mit Isolierverglasung (älteres Baujahr) ausgeführt.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich Wohnräume. Im Dachgeschoss ebenfalls ein Wohnraum und im übrigen Speicher.

Das Wohnhaus scheint seit längerer Zeit unbewohnt.

Im Erdgeschoss ist im Bereich des Badezimmers und der Eingangsdiele die Deckenbekleidung und die Füllung der Holzbalkendecke teilweise zerstört.

Die Ausstattung der einzelnen Räume ist einfach.

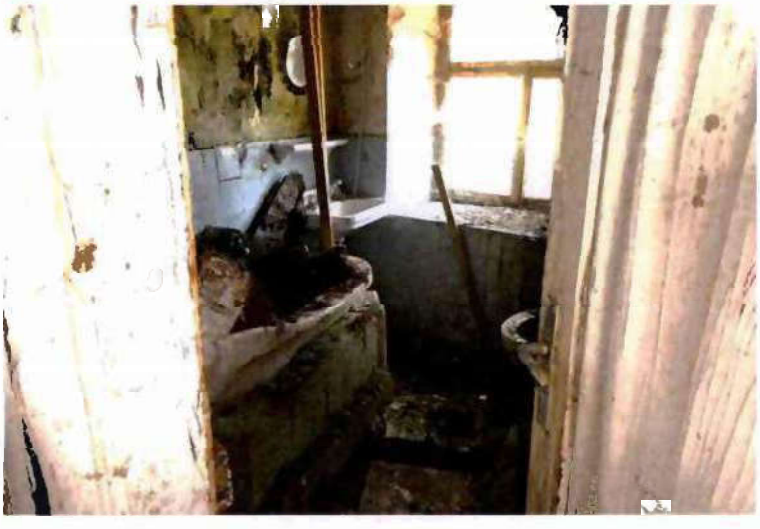
Die Böden bestehen aus Weichholzdielen bzw. Laminatböden.

Die Wände sind verputzt und gestrichen bzw. tapeziert.

Eine Zentralheizung ist augenscheinlich nicht vorhanden.
Die Beheizung erfolgte augenscheinlich über Einzelöfen.

Elektro- und Sanitärinstallation sind einfach ausgeführt.

In dem zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Zustand ist das Wohnhaus nicht bewohnbar.









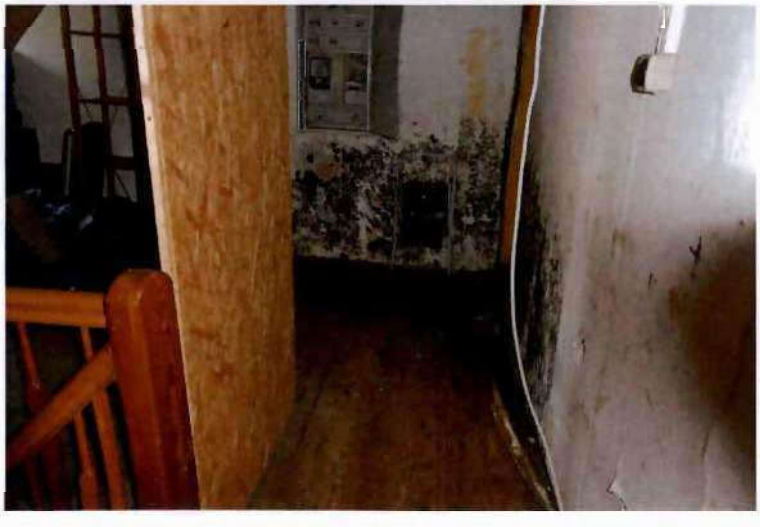








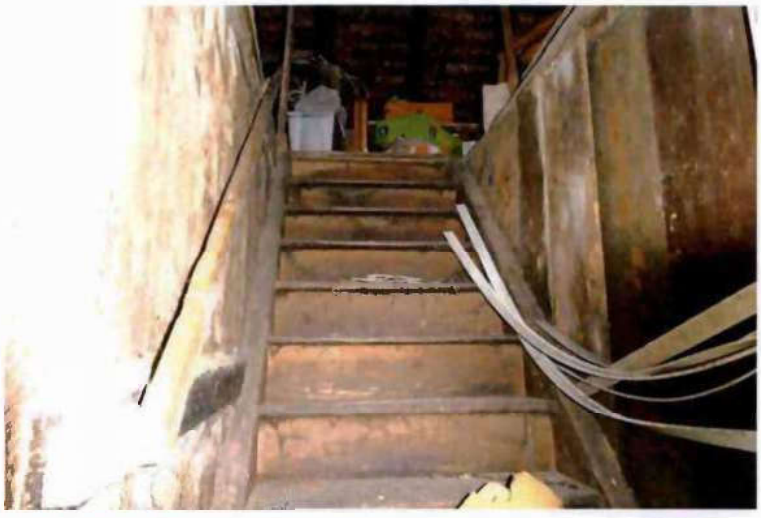
















Südlich des vorbeschriebenen Wohnhauses grenzt unmittelbar ein Wirtschaftsgebäude an.

Dieses ist verschlossen und konnte nur von außen besichtigt werden.

Hierbei handelt es sich offensichtlich um ein ehemaliges Stall-/Scheunengebäude.

Von der rückwärtigen Gebäudeseite konnte durch das halboffene Scheunentor ein Blick ins Innere geworfen werden.

Auf Grund nicht geklärter Tragfähigkeit der Deckenkonstruktion wurde das Gebäude jedoch nicht weiter besichtigt.

Es handelt sich um eine typische Baukonstruktion aus dem 19.Jhdt. bzw. Anfang 20.Jhdt., möglicherweise in Teilen auch älter, in Mischbauweise aus Massivbauweise und Fachwerkbauweise.

Auf Grund des von außen gewonnen Eindrucks ist das Gebäude für die ursprüngliche Funktion nicht mehr nutzbar.

Eine alternative Nutzung scheint weitgehend ausgeschlossen.







Direkt westlich an das vorbeschriebene Wirtschaftsgebäude ist ein weiteres Gebäude errichtet, welches offensichtlich als Wohnhaus genutzt wurde.

Dieses Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Das Gebäude scheint in Massivbauweise erbaut, möglicherweise unterkellert mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Umfassungswände sind in Natursteinmauerwerk ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln.

Über die Innenausstattung kann keine Aussage getroffen werden.







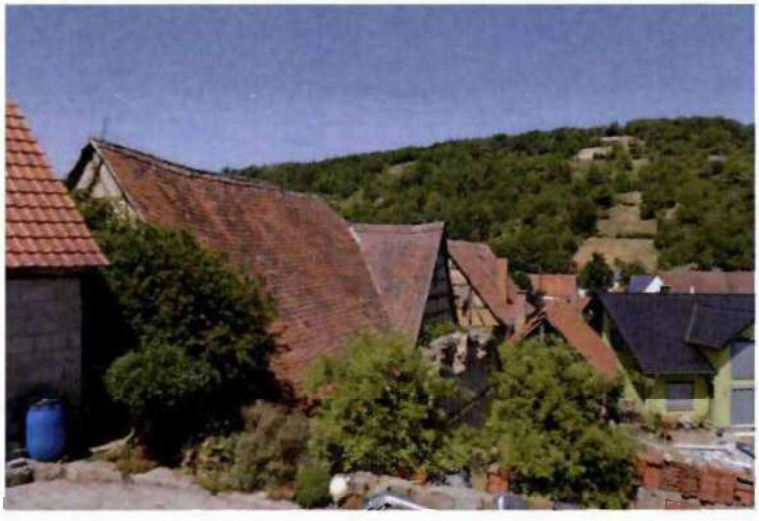
Im Süden des Grundstücks unmittelbar an der Grenze zur Flurnummer 91/4 befindet sich ein kleiner Schuppen der offensichtlich in der Vergangenheit als Maschinenunterstellschuppen genutzt wurde.





Das gesamte Grundstück ist stark verwildert und war zum Besichtigungszeitpunkt nur eingeschränkt begehbar.







Das Wirtschaftsgebäude scheint weitgehend technisch verbraucht und ist abbruchreif.

Die Gebäudehülle des besichtigten Wohnhauses scheint weitgehend intakt und stabil.

Hier ist mit entsprechendem Sanierungsaufwand eine zukünftige Wohnnutzung denkbar.

Das weitere Wohnhaus scheint nach äußerem Eindruck ebenfalls in einem stabilen Zustand zu sein, so dass auch dieses Bauteil nach entsprechender Modernisierung weiter genutzt werden kann.

Der Wert des Grundstücks ergibt sich somit aus dem Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten für das Wirtschaftsgebäude und jeweils einem Restwert für die beiden Wohngebäude.

Die Abbruchkosten für das Wirtschaftsgebäude können nicht genau beziffert werden da hier zunächst entsprechende Materialanalysen durchgeführt werden müssen. Die unterschiedlichen Materialien müssen getrennt entsorgt und deponiert werden. Der hier angesetzte Wert ist deshalb nur ein grober Richtwert.

Für die beiden Wohnhäuser wird eine begrenzte technische Restnutzungsdauer angenommen.

3.1 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Creglingen sind keine Baulasten eingetragen.

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämm-verbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach-ziegel, Flachdach-ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv-flachdach; beson-dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämm-mung, überdurch-schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Ein-deckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig geglie-derte Dachland-schaft, sichtbare Bogendachkon-struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus-standard	15

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen-wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfa-che Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Aus-führung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer-konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfe-lungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand-abläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand-schutzverkleidung; raumhohe aufwen-dige Türelemente	11
Decken-konstruk-tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spa-lierputz; Weichholz-treppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen-decken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz-balkendecken mit Tritt- und Luftschall-schutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschall-schutz	Decken mit grös-serer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kas-setten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz-treppenanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge-gliedert, Deckenver-täfelungen (Edel-holz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-oder Hartholz-treppenanlage mit hochwertigem Ge-länder	11

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Fuß-böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststein-platten	Natursteinpatten, Fertig-parkett, hoch-wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edel-holzböden auf ge-dämmter Unterkon-struktion	5
Sanitär-einrich-tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Install-ation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfa-che Wand- und Boden-fliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in geho-bener Qualität	mehrere groß-zügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstruk-turiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwer-kraftheizung	Fern- oder Zentral-heizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralhei-zung, Niedertem-peratur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeug ung und Heizung, Blockheizkraft-werk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zu-sätzliche Kamin-anlage	9
Sonstige tech-nische Aus-stattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schal-ter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-ausiässsen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unter-verteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steck-dosen und Licht-ausläss, hochwer-tige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetau-scher, mehrere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zen-trale Alarmanlage, zen-trale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche

Auf Grund fehlender Baupläne wird die Brutto-Grundfläche der beiden Wohnhäuser aus dem Lageplan M 1/1000 gemessen.

4.1.1 Wohnhaus Nord-Ost

EG:	rd.	90 m²
OG:	rd.	90 m²
DG:	rd.	90 m²
	rd.	**270 m²**

4.1.2 Wohnhaus West

EG:	rd.	55 m²
OG:	rd.	55 m²
DG:	rd.	55 m²
	rd.	**165 m²**

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 zu bewertende Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern älteren Baujahrs bebaut.
Das Wirtschaftsgebäude ist abbruchreif.

Für die Bewertung der Restbausubstanz 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 Main-Tauber-Süd beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2023, € 18,00/m² inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße:	1.269 m²
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023:	€ 18,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert:	1.269 m²	x	€ 18,00 /m²	=	€ 22.842,00
				= rd.	**€ 23.000,00**

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 Summer 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.

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 Nord-Ost

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.32	620 €/m² BGF	690 €/m² BGF	790 €/m² BGF	955 €/m² BGF	1.190 €/m² BGF

Gewichtete NHK		
Außenwände	143	€/m² BGF
Dächer	93	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	72	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	72	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	76	€/m² BGF
Fußböden	35	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	59	€/m² BGF
Heizung	56	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	41	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	**646**	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	**646**	€/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards – Wohnhaus West (Innenausstattung geschätzt)

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer	1					15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Innentüren	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,5				9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung		1				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	151	€/m² BGF
Dächer	98	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	76	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	76	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	80	€/m² BGF
Fußböden	36	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	62	€/m² BGF
Heizung	59	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	44	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	**681**	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	**681**	€/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.

Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten des Grundstücks können, auf übliche weise ermittelte, Sachwertfaktoren nicht auf das Bewertungsobjekt übertragen werden.

Die Besonderheiten wurden durch den Ansatz der Nutzungsdauer etc. bereits berücksichtigt.

Der Sachwertfaktor wird deshalb auf 1,00 geschätzt.

7.1 Sachwert Wohnhaus Nord-Ost

Wertermittlungsstichtag:		25.06. 2025
Baujahr:	fiktiv	1950
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		75 Jahre
Restnutzungsdauer:		5 Jahre
Brutto-Grundfläche:		270 m²
Standardstufe:		1-2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		€ 646,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):		187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:		€ 1.209,96 /m²
Außenanlagen:		1 %
Alterswertminderung linear:		94 %

Gebäudeherstellungswert

270 m²	x € 1.209,96 /m²		=	€	326.689,20
zuzüglich Außenanlagen		1 %	=	€	3.266,89
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	329.956,09
abzüglich Alterswertminderung		94 %	=	€	310.158,73
				€	19.797,37
Sachwert zum Stichtag			**rd.**	**€**	**20.000,00**

7.2 Sachwert Wohnhaus West

Wertermittlungsstichtag:		25.06. 2025
Baujahr:	fiktiv	1950
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		75 Jahre
Restnutzungsdauer:		5 Jahre
Brutto-Grundfläche:		165 m²
Standardstufe:		1-2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		€ 681,00 /m²
Baupreisindex (2010 = 100):		187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:		€ 1.275,51 /m²
Außenanlagen:		1 %
Alterswertminderung linear:		94 %

Gebäudeherstellungswert

165 m²	x	€ 1.275,51 /m²	=	€	210.459,15
zuzüglich Außenanlagen		1 %	=	€	2.104,59
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	212.563,74
abzüglich Alterswertminderung		94 %	=	€	199.809,92
				€	12.753,82
Sachwert zum Stichtag			**rd.**	**€**	**13.000,00**

7.3 Zusammenfassung Sachwert

7.1 Wohnhaus 1:		€	20.000,00
+ 7.2 Wohnhaus 2:		€	13.000,00
+ 6. Bodenwert:		€	23.000,00
vorläufiger Sachwert		€	56.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,00		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	56.000,00
abzüglich Abbruchkosten*		€	30.000,00
		€	26.000,00
Grundstückssachwert		**€**	**26.000,00**

*) siehe hierzu Anmerkungen im Gutachten

8. 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 mit zwei älteren, baulich vernachlässigten, Wohnhäusern und einem abbruchreifen Wirtschaftsgebäude bebaut.

Für den Verkehrswert der Restbausubstanz mit Bodenwert 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.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert, auf

rd. € 25.000,00.

Würzburg, den 16.07.2025

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Winfried Werrlein – Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

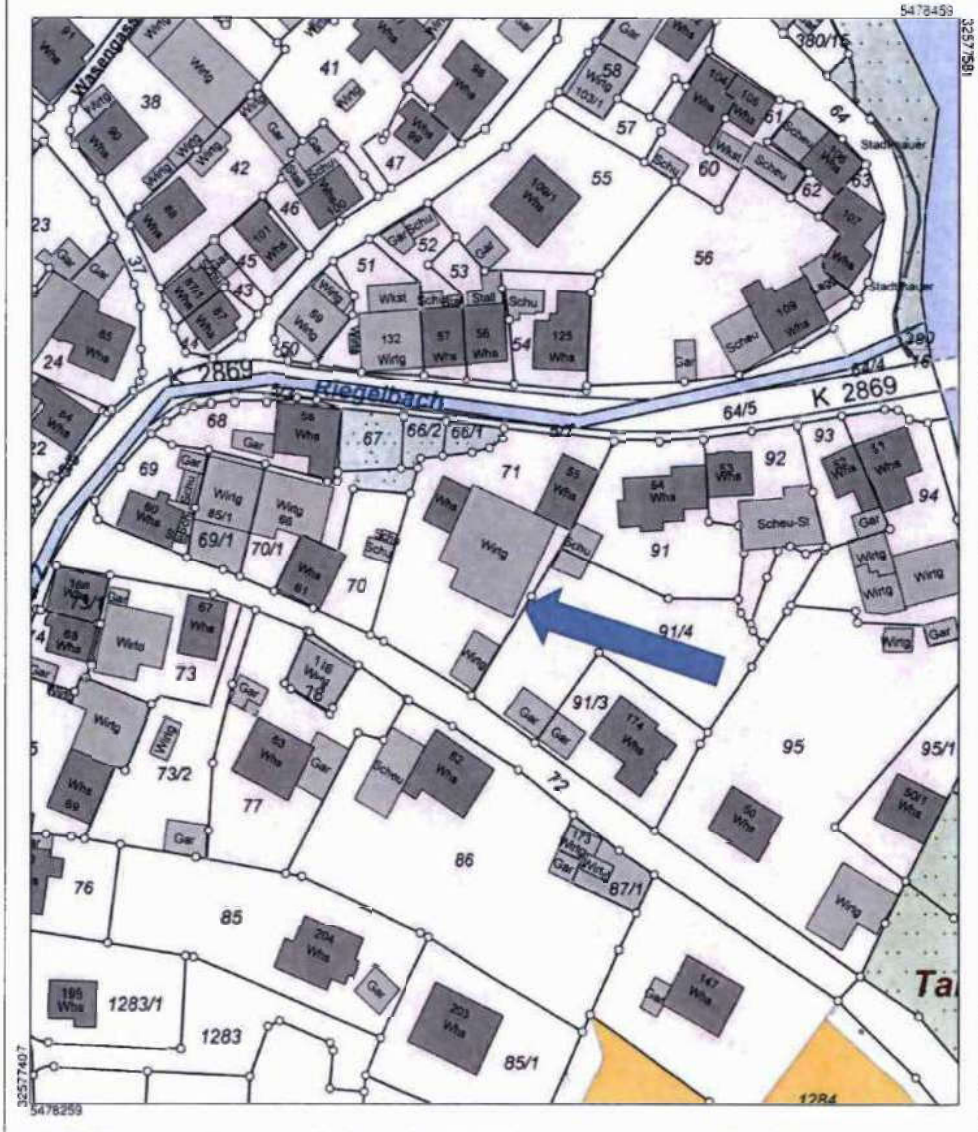
Landratsamt Main-Tauber-Kreis
Vermessungsbehörde
Wellenbergstraße 3
97941 Tauberbischofsheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

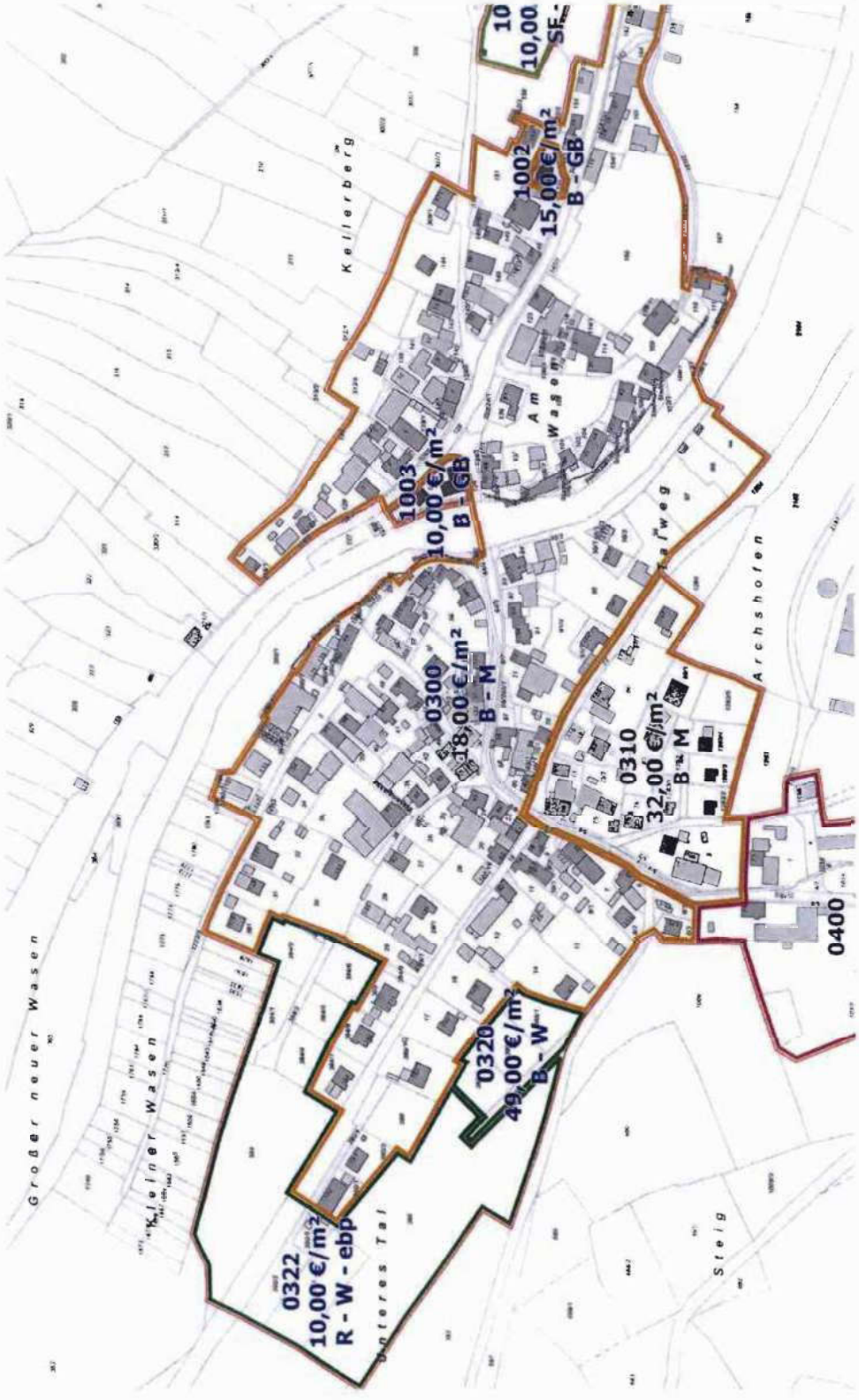
Stand vom: 23.04.2025

Flurstück:	71	Gemeinde:	Creglingen
Flur:		Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Gemarkung:	Archshofen	Regierungsbezirk:	Stuttgart



Maßstab 1:1000 10 20 30 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat


10
10,00
SF-
1002
15,00 €/m²
B - GB
1003
10,00 €/m²
B - GB
0300
18,00 €/m²
B - M
0310
32,00 €/m²
B - M
0320
49,00 €/m²
B - W
0322
10,00 €/m²
R - W - ebp
0400
Kellerberg
Am Wasen
Archshofen
Großer neuer Wasen
Kleiner Wasen
Unteres Tal
Steig