

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

Amtsgericht

30. Juni 2025

74564 Crailsheim

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Freudenbach 60
97993 Creglingen -
Freudenbach**

Nr. 0403 / 25



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

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.....	4
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
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.....	8
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	8
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	9
3.4 Ausstattung.....	10
3.5 Nebengebäude.....	20
3.6 Außenanlagen.....	22
3.7 Zubehör.....	24
3.8 Baulasten.....	24
4. Berechnungen.....	28
4.1 Brutto-Grundfläche.....	28
4.2 Wohnfläche.....	29
5. Wertermittlung.....	30
6. Bodenbewertung.....	31
7. Sachwertverfahren.....	32
7.1 Sachwert.....	35
8. Verkehrswert.....	38
9. Anlagen.....	39

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

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: 5 2 K 25/24
- 1.1 Objektart: Wohnhaus mit Scheune
- 1.2 Eigentümer: Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.4 Wertermittlungsstichtag: 21.05.2025
- 1.5 Qualitätsstichtag: 21.05.2025
- 1.6 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.7 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 26.02.2025:

Grundbuch von Freudenbach,
Nummer 1.068

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 31

Freudenbach 60,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 999 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die Überlandwerke Schäfersheim GmbH & Co. KG in Weikersheim.

Die Zwangsversteigerung Auf Antrag der Erben 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.

1.8 Arbeitsunterlagen:

Vom Sachverständigen wurden bei der Stadtverwaltung Creglingen Baupläne mit Beschreibung aus dem Bauantrag vom 21.09.191977 sowie ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.9 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 21.05.2025 statt.

Teilnehmer:

Ein Gläubigervertreter
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.

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

1.10 Mietverhältnisse: Das Wohnhaus ist zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt und unbewohnbar.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Ort:	Creglingen
Ortsteil:	Freudenbach
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und mittlere überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Der Ortsteil Freudenbach verfügt über einen Kindergarten und Freizeiteinrichtungen. Im Hauptort Creglingen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	999 m ²
Straßenfront:	ca. 80 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr. Westlich des Grundstücks befinden sich die Dorfkirche und der Friedhof.
Besonderheiten:	Es handelt sich um ein Eck-Grundstück.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Innerörtliche Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, keine Gehsteige.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung ist ein öffentlicher Kanal vorhanden. Der Vorbesitzer hat offensichtlich einen Anschlusskanal aus dem Gebäude erstellt. Ob dieser ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, konnte nicht überprüft werden.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde: Das Anwesen Freudenbach 60 auf Flurstück Nr. 31 ist als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, In
----------------	---

der Liste ist das Anwesen mit folgenden Eintrag geführt:

„Hofanlage, bestehend aus: Wohnhaus, eingeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, nordwestliche Giebelseite massiv mit Wiederkehr, teilweise Fachwerk, südliche Giebelseite mit bezeichnetem und datiertem Erbauungsstein, im Kellergeschoss Steinschiebefenster, im Inneren Stuckdecke mit Rocaillen, Blütenrosetten und Darstellung des Ansbacher Adlers, errichtet durch Johann Friedrich Grötsch, 1858 (i); Scheune, eingeschossiger Massivbau mit Satteldach, Nordostgiebel in Sichtfachwerk, Südwestgiebel mit Wiederkehr, traufseitig eingemauerter Erbauungsstein, dieser bezeichnet und datiert, 1909 (i); Kleintierstall, eingeschossiger Massivbau mit Satteldach, Dachüberstand zum Hof hin auf kleinen Holzpfailern mit Kopfstreben, Westgiebel in Sichtfachwerk, um 1900; Einfriedung (Mack 22.07.2021)“

Zudem ist das Anwesen als Teil der Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlung Freudenbachs in der Liste der Kulturdenkmale des Landes als Prüffall Archäologie geführt.

Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
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 Alllasten / 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, teilunterkellert, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: Am Gebäude befindet sich ein Stein mit eingemeißeltem Baujahr 1858.

Modernisierung: Laut den vorliegenden Unterlagen wurden um 1977 Umbaumaßnahmen und bauliche Veränderungen im Dachbereich vorgenommen. Der letzte Besitzer hat offensichtlich mit Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen, diese aber augenscheinlich nicht vollständig fertiggestellt. Im Übrigen befindet sich das Gebäude im Ausstattungsstandard der Umbaumaßnahme in den 1970er Jahren bzw. in Teilen älter.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Teilunterkellerung, Kellerraum

Erdgeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss: Wohnräume, Speicher

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mischbauweise aus Fachwerkkonstruktion und Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Mauerwerk
Bodenplatte:	Lehm, Beton
Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk
Kellerdecke:	Bruchstein-Gewölbe
Umfassungswände:	Naturstein-Mauerwerk Fachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Innenwände:	Fachwerkwände, Mauerwerk
Treppe vom KG zum EG:	Naturstein-Blockstufen
Treppe vom EG zum DG:	Einfache steile gestemmte Holztreppe
Fassade:	Naturstein-Sichtmauerwerk, verputztes Fachwerk
Sockel:	Naturstein-Sichtmauerwerk, Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung, Betondachsteine
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Holzhaustüre
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung (vermutlich aus den 1970er Jahren)
Innentüren:	Weichholz-Füllungstüren, Spantüren mit Holzfurnier

3.4 Ausstattung

Zum Besichtigungszeitpunkt ist das Wohngebäude teilweise Baustelle.
Ein Teil der Wohnräume aus den 1970er Jahren wurden durch den Vorbesitzer bewohnt.

Andere Räumlichkeiten dienen als Lagerfläche u.a. für Baumaterialien.
Der Vorbesitzer hat mit Umbau- und Ausbaurbeiten begonnen, diese aber nicht fertiggestellt.

Die Bodenbeläge bestehen aus Zementestrich ohne Belag, Fliesenbelag, PVC-Belag und teilweise Weichholzdielen.

Die Wände sind roh, verputzt bzw. tapeziert und in den Nassräumen mit Fliesen bekleidet.

Die Deckenbekleidungen bestehen aus Putz mit Anstrich bzw. Raufaser mit Anstrich.

Die Fenster sind teilweise einfache Holzfenster mit Isolierverglasung bzw. Holzfenster mit Einfachverglasung, möglicherweise noch aus dem ursprünglichen Baujahr.

Die Beheizung erfolgt vereinzelt über Holz-Einzelöfen.

Die Elektroinstallation ist einfach bis durchschnittlich.

Die Sanitärinstallation ist ebenso einfach bis durchschnittlich.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektroboiler bzw. Elektrospeicher.

Insgesamt weist die Ausstattung des Wohnhauses einen erheblichen Reparaturstau auf.

Dies resultiert auch aus den begonnenen Renovierungsmaßnahmen die nicht fertiggestellt wurden.

Ein Teil der Wohnräume befindet sich noch im Ausbauzustand des ursprünglichen Baujahres.

Eine Wärmedämmung im Dachbereich ist nur teilweise vorhanden.

Im älteren Dachstuhlbereich ist die Ziegeleindeckung teilweise undicht.

Der beim Ortstermin anwesende Gläubiger hat ein Schreiben des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis an den Vorbesitzer vom 25.02.2022 übergeben.

Nachdem wurde der damalige Besitzer aufgefordert nicht näher beschriebene Mängel zu beseitigen.

In wie weit dieser Aufforderung nachgekommen wurde, wurde nicht weiter überprüft.

Insgesamt ist das Wohnhaus zum Besichtigungszeitpunkt in einem nicht bewohnbaren Zustand.

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

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist weitgehend unbefestigt und mit Gras bewachsen.
Hier wurden augenscheinlich vom Vorbesitzer Grabarbeiten durchgeführt.



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



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



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



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



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



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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



3.5 Nebengebäude

Art des Nebengebäudes:	Scheune
Baujahr:	Laut eingemeißelter Jahreszahl 1909
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Mauerwerk, Beton
Bodenplatte:	Lehm, Beton
Umfassungswände:	Naturstein-Sichtmauerwerk
Decke:	Holzbalkendecke
Fassade:	Naturstein-Sichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Tor:	Massivholz-Bretttertor
Innenausstattung:	Einfacher, funktionaler Ausstattungszustand
Besonderheiten:	Der Innenraum der Scheune ist mit Baumaterialien und anderen Materialien vollständig zugestellt. Ein kleiner Teil der Scheune scheint unterkellert.

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



3.6 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom-, Telefonanschluss versorgt und vermutlich an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
- Einfriedung: Natursteinmauer
- Bepflanzung: Wiese, vereinzelt Gebüsch



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



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



3.7 Zubehör

Es ist kein Zubehör vorhanden.

3.8 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Creglingen ist für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

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

Beschreibung des Gebäudestandards

Standardstufe					Wägungsanteil
1	2	3	4	5	
Außenwände	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; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); (Säulenstellungen, 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	einfache Betondachsteine 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)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, belahbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holz-türen	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
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzländenwände mit Gipskarton) Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Harfen-treppe, Trittschall-schutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlagen mit hochwertigem Geländer	11

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch getliest	1 - 2 Bäder mit teilweise Waschbecken, Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeichei-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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

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

4.1.1 Wohnhaus

KG:	9,00 m	x	5,00 m	=	45,00 m ²
EG:	15,73 m	x	10,87 m	=	170,99 m ²
DG:	15,73 m	x	10,87 m	=	<u>170,99 m²</u>
					386,97 m²

4.1.2 Scheune

EG:	17,50 m	x	11,00 m	=	192,50 m²
-----	---------	---	---------	---	-----------------------------

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

4.2 Wohnfläche

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

Laut Bauantrag vom 04.10.1977

EG: rd. 100,00 m²

DG: rd. 30,00 m²

rd. 130,00 m²

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

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 unbewohntes Einfamilienwohnhaus mit Scheune. 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/m² inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 999 m²

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

Bodenwert: 999 m² x € 18,00 /m² = € 17.982,00
= rd. € 18.000,00

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)

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 des vorgefundenen baulichen Zustands des Wohnhauses wird die technische Restnutzungsdauer auf 5 Jahre geschätzt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr 1950.

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

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

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.02 modifiziert*	595 €/m ² BGF	655 €/m ² BGF	745 €/m ² BGF	890 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	137	€/m ² BGF
Dächer	92	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	69	€/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	69	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	69	€/m ² BGF
Fußböden	31	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	59	€/m ² BGF
Heizung	54	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	38	€/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	616	€/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	616	€/m ² BGF

*) Dachgeschoss teilweise ausgebaut

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

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 Besonderheiten des Bewertungsobjektes können auch keine alternativen Datenquellen herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich für das Wohnhaus ein Sachwert von null.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der gut erhaltenen Scheune.

Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird deshalb verzichtet.

7.1 Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag:		21.05. 2025
Baujahr fiktiv:		1950
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		75 Jahre
Restnutzungsdauer:		5 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd.	387 m ²
Standardstufe:		1 - 2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		€ 616,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):		187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:		€ 1.153,77 /m ²
Außenanlagen:		2 %
Alterswertminderung linear:		94 %

Gebäudeherstellungswert

387 m ²	x	€ 1.153,77 /m ²	=	€	446.508,99
zuzüglich Außenanlagen			2 %	=	€ 8.930,18
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	455.439,17
abzüglich Alterswertminderung			94 %	=	€ 428.112,82
				€	27.326,35

Gebäudesachwert zum Stichtag**rd. € 27.000,00**

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

7.2 Sachwert Scheune

Wertermittlungsstichtag:		21.05. 2025
Baujahr fiktiv: *		1960
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		65 Jahre
Restnutzungsdauer:		15 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd.	193 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		€ 450,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):		187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:		€ 842,85 /m ²
Alterswertminderung linear:		81 %

Gebäudeherstellungswert

193 m ²	x	€ 842,85 /m ²	=	€	162.670,05			
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€	162.670,05		
abzüglich Alterswertminderung					81 %	=	€	131.762,74
							€	30.907,31

Gebäudesachwert zum Stichtag

rd. € 31.000,00

*) besserer baulicher Zustand als Wohnhaus

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

7.3 Zusammenfassung Sachwert

7.1 Gebäudesachwert Wohnhaus:	€	27.000,00
+ 7.2 Gebäudesachwert Scheune:	€	31.000,00
	€	58.000,00
+ 6. Bodenwert:	€	18.000,00
vorläufiger Sachwert	€	76.000,00
Marktanpassungsfaktor		1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	76.000,00
abzüglich bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale*	€	35.000,00
zuzügl. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	0,00
Grundstückssachwert zum Stichtag	€	41.000,00

*) u.a. bauliche Sicherungsmaßnahmen, Entrümpelung etc.

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 ein Einfamilienwohnhaus mit Scheune.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Auf Grund des baulichen Zustands zum Besichtigungszeitpunkt wäre ein Abriss des Wohnhauses die wirtschaftliche Option.

Auf Grund der Denkmaleigenschaft ist dies jedoch nicht möglich.

Durch die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Gebäudewert von praktisch null.

Der Verkehrswert errechnet sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der Scheune.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag auf

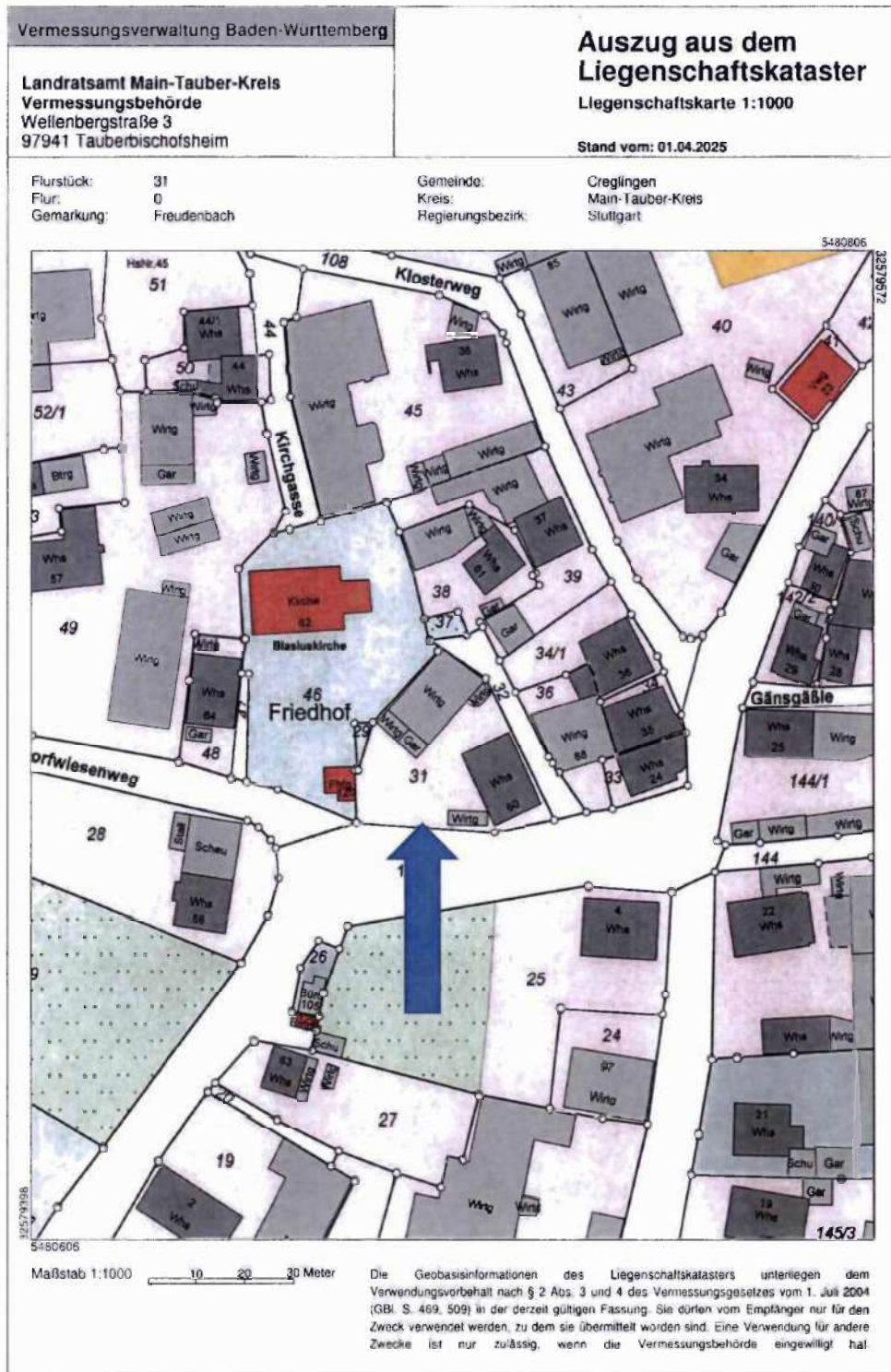
rd. € 40.000,00.

Würzburg, den 25.06.2025

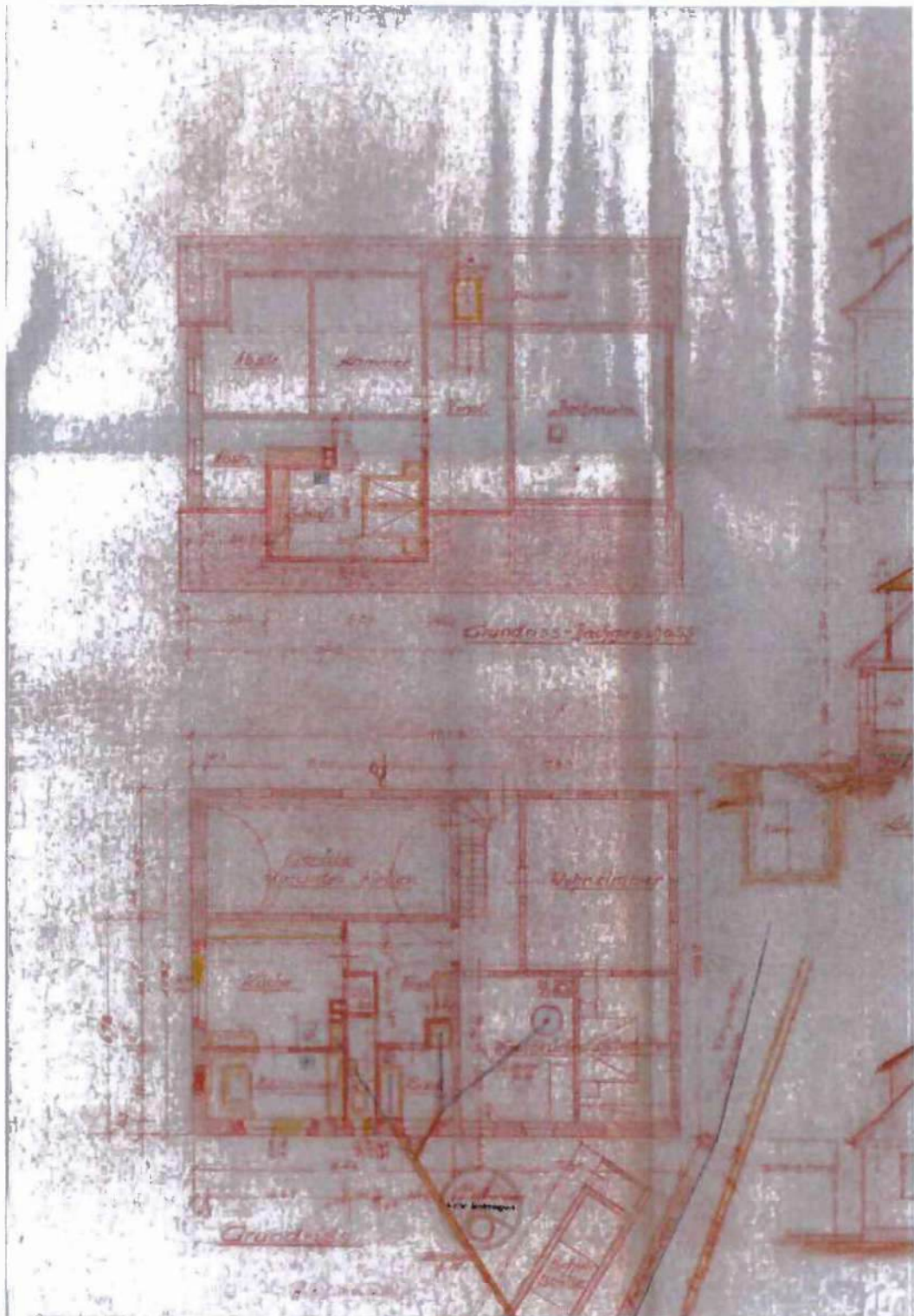
Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



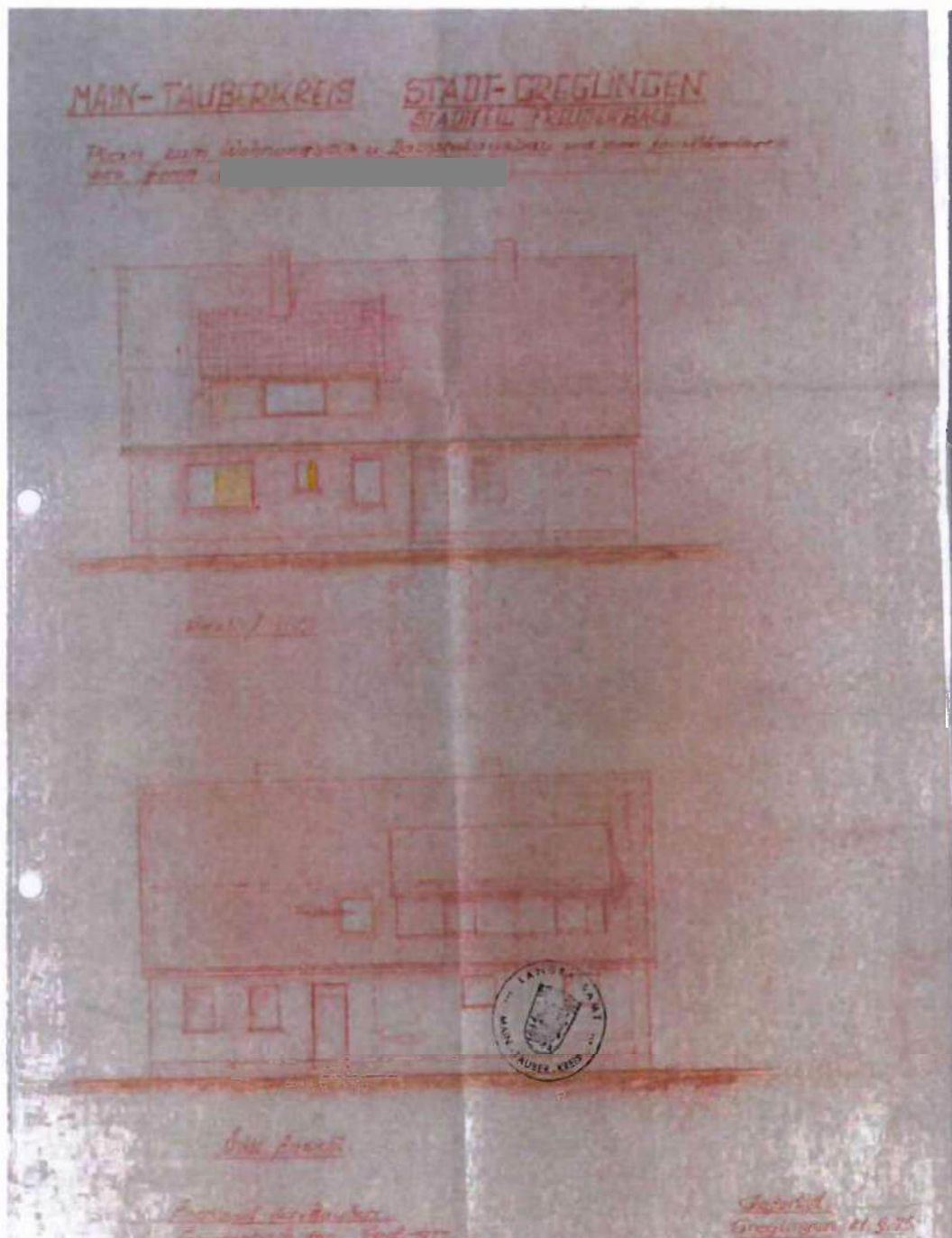
Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



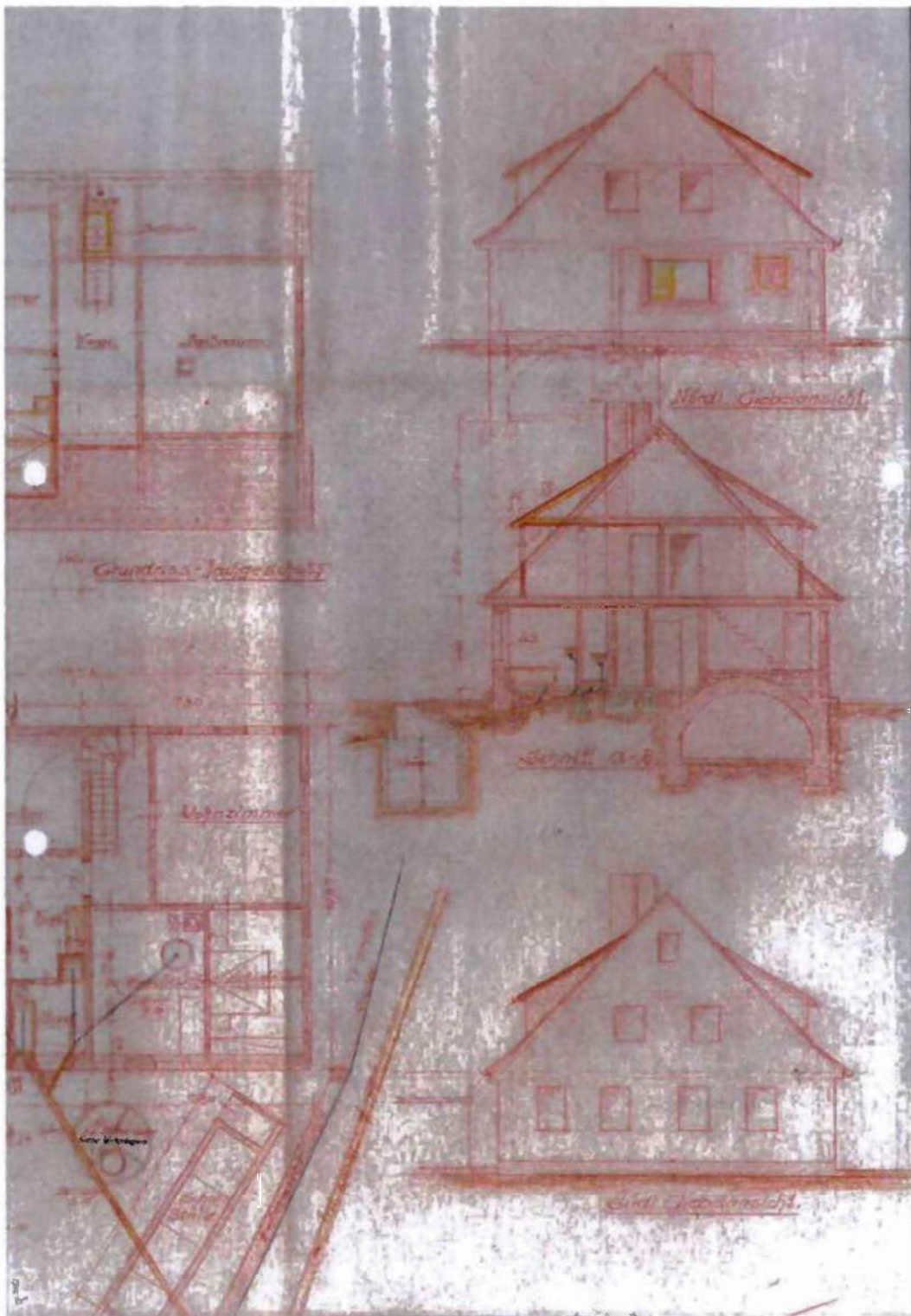
Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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

