



Gemeinsamer Gutachterausschuss  
Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

## GUTACHTEN

**Nr. 33 / 2023**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für ehemaliges Bahnwärterhäuschen

Boxberg - Wölchingen, Frankendomstraße 92;  
Flurstück-Nr. 456/4



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
09.11.2023 ermittelt mit rd.

**37.300,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl.  
Anlagen.



## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Auftrag und Vorbemerkung

- 1.1 Adresse des Auftraggebers
- 1.2 Art und Zweck des Gutachtens
- 1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt
- 1.4 Flurstücke
- 1.5 Wertermittlungstichtag
- 1.6 Ortsbesichtigungen
- 1.7 Unterlagen
- 1.8 Quellenverzeichnis
- 1.9 Bewertungsgrundsätze

### 2. Beschreibung des Objektes

- 2.1 Allgemeine Angaben
- 2.2 Zustandsmerkmale
- 2.3 Lagemerkmale
- 2.4 Beschaffenheit u. Eigenschaften
- 2.5 Außenanlagen
- 2.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.7 Bodenbefestigungen
- 2.8 Gartengestaltung

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

- 3.1 Zweckbestimmung
- 3.2 Bauart
- 3.3 Baujahr / Alter
- 3.4 Beschreibung des Gebäudes
- 3.5 Baulicher Zustand / Wertminderung, Wertminderung wegen Schäden



**4. Wertermittlung**

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2 Sachwertermittlung (Berechnung)

4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

**5. Ermittlung des Verkehrswertes**

5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

5.2 Zusammenstellung der Werte

5.3 Bestimmung des Verkehrswertes

**6. Hinweise**

6.1 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

6.2 Rechtsgrundlage, verwendete Literatur

**7. Anlagen**

7.1 Lageplan

7.2 Bilddokumentation



**1. Auftrag und Vorbemerkung**

**1.1 Adresse des Auftragsgebers**

**1.2 Art und Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes, Nachlassregelung bzw. Verkaufsabsichten

**1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt**

Amtsgericht Tauberbischofsheim

Gemeinde Boxberg

Grundbuch von Wölchingen, Nr. 5162

**1.4 Flurstücke**

Gemarkung: Boxberg – Wölchingen, Frankendomstraße 92

Flurstück: Nr. 456/4                      Größe: 1.469 m<sup>2</sup>

**1.5 Wertermittlungstichtag**

Der Wertermittlungstichtag ist gemäß dem Antrag der 09.11.2023

**1.6 Ortsbesichtigungen**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 31.07.2023 durch                      und                      im Beisein von                      , sowie am 09.11.2023 durch die Mitglieder des Gutachterausschusses (                      ) und die Vertreter der Geschäftsstelle.

**1.7 Unterlagen**

Zur Grundlagenermittlung wurden die Unterlagen aus den folgenden Baugenehmigungen herangezogen.

- Antrag auf ein Verkehrswertgutachten, Eingang am 20.06.2023;
- Grundbuchauszug von Wölchingen Nr. 5162, vom 31.07.2023;
- Auszug aus dem Baulastenzustand vom 02.08.2023;
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 31.07.2023;





**Eine Überprüfung des Grundstücks und der baulichen Anlagen auf notwendige oder vorhandene baurechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse, war nicht Auftragsumfang und wurde deshalb auch nicht vorgenommen.**

### **1.8 Quellenverzeichnis**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Sachwertrichtlinie SW-RL

Ertragswertrichtlinie – EW-RL

BauGB

### **1.9 Bewertungsgrundsätze**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an den § 194 BauGB.

## **2. Beschreibung des Objektes**

### **Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahme auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrotechnik, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische



und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem zur Bewertung anstehenden Flurstück Nr. 456/4 handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, welches mit einem ehemaligen Bahnwärterhäuschen samt Nebengebäude (Schuppen) bebaut ist.

Das Grundstück liegt an dem Verbindungsweg zwischen Wölchingen und Uiffingen, in Höhe des Sägewerkes auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndammes. Das Grundstück ist über eine in nördlicher Richtung liegende Bahnunterfahrt und einem Wiesenweg erreichbar.

Das Wohnhaus hat ein Keller-, Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert und wird als Lagerraum genutzt. Im Erdgeschoss sind Wohn- und Aufenthaltsräume. Das Dachgeschoss wird zu Lagerzwecken genutzt.

Für das Wärterhäuschen gibt es keine Bauantragsunterlagen allerdings dürfte das Häuschen um 1866 gebaut worden sein. So geht es aus dem Buch „Die Eisenbahn im Main-Tauber-Kreis“ hervor, in dem ein Foto vom „Bahnwärter-Posten 102“ enthalten ist.

Das Gebäude wurde im Jahr 1965 mit einem Stromanschluss ausgestattet und im Jahr 1966 erfolgte wohl ein Umbau, für den es allerdings keine Unterlagen gibt.

Das Bahnwärterhäuschen wurde in den zurückliegenden Jahren als Wochendhäuschen und für Familientreffen genutzt.

Im Grundbuch ist in der Abteilung II eine Eintragung vorhanden, welche gutachterlich im Zusammenhang mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bewerten ist.

Im Baulastenbuch gibt es keine Eintragung, welche im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gutachterlich zu berücksichtigen wäre.

## 2.2 Zustandsmerkmale

Für diesen Bereich der Stadt Boxberg gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Der Bereich ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und deshalb gelten für eine mögliche Bebauung die Bestimmungen des § 35 BauGB.





### **2.3 Lagemerkmale**

Das zu bewertende Objekt (Bahnwärterhäuschen samt Nebengebäude), befindet sich neben der Verbindungsstraße von Wölchingen nach Uiffingen, gegenüber dem Sägewerk auf der nördlichen Seite des Bahndamms. Das Grundstück liegt direkt an der Bahnstrecke von Heidelberg nach Würzburg.

#### **Infrastruktur:**

Das Grundstück ist mit dem Fahrzeug über einen unbefestigten Feldweg, welcher nach Unterquerung der Bahngleise in südlicher Richtung entlang des Bahndammes verläuft, erreichbar.

Das Flurstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, es befindet sich ein eigener Wasserbrunnen auf dem Grundstück. Ebenso ist das Grundstück nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden in einer Abwassergrube gesammelt.

Für das Gebäude gibt es einen Stromanschluss, welcher südwestlich der Bahngleise von einem Strommasten abgeht.

Es sind keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück geleistet worden.

### **2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften**

Über wertbeeinflussende Boden- bzw. Umwelteinflüsse für das Grundstück ist nichts bekannt.

### **2.5 Außenanlagen**

Das Bahnwärterhäuschen ist umgeben von einer kleinen Wiese und mit Bäumen eingewachsen.

In östlicher Richtung schließen sich dem Bahnwärterhäuschen mehrere ineinander verbaute Schuppen an.

### **2.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Flurstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, es befindet sich ein eigener Wasserbrunnen auf dem Grundstück. Ebenso ist das Grundstück nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden in einer Abwassergrube gesammelt.



Für das Gebäude gibt es einen Stromanschluss, welcher südwestlich der Bahngleise von einem Strommasten abgeht.

Es sind keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück geleistet worden.

## **2.7 Bodenbefestigung**

Es liegen keine Bauantragsunterlagen vor. Bei der Bewertung wird von einem ausreichend tragfähigen Untergrund ausgegangen.

## **2.8 Gartengestaltung**

Die Außenanlagen sind der Nutzung als ein Wochenendhaus angepasst. Im Wesentlichen sind es Grünanlagen.

# **3. Beschreibung der baulichen Anlagen**

## **3.1 Zweckbestimmung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, für damalige Zeit, standardisiertes Bahnwärterhäuschen. In diesen Gebäuden haben die Bahnwärter mit ihren Familien gewohnt und haben den Bahndienst vollzogen.

## **3.2 Bauart**

Das Gebäude ist im Bereich des UG und des Erdgeschosses in Massivbauweise (Natursteinmauern) errichtet. Das Dachgeschoss wurde in einer Holzständerbauweise mit Ausmauerungen errichtet. Die Decke vom Kellergeschoss ist eine Kappendecke und die Decke über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke.

Die Raumaufteilung und Innengestaltung des Gebäudes ist, seiner ursprünglichen Funktion entsprechend, gestaltet sowie der Nutzung als Wochenendhaus angepasst worden.

## **3.3 Baujahr / Alter**

### **Bahnwärterhäuschen:**

Für das Bahnwärterhäuschen liegen keine baurechtlichen Unterlagen vor. Aus den Dokumenten zur Zeitgeschichte der Bahn im Main-Tauber-Kreis geht hervor, dass das Gebäude ursprünglich im Jahr 1866 errichtet und um das Jahr 1966 umgebaut wurde.

In diesem Zusammenhang wird gutachterlich für die Sachwertermittlung des Bahnwärterhäuschens das Baujahr auf 1866 festgesetzt.





Für das Gebäude wird entsprechend der Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

### 3.4 Beschreibung des Gebäudes

| Ausstattungsmerkmale: |                                                                                                                            |              |                         |                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Außenwände:</b>    | UG und EG: Massivwände aus Natursteinen;<br>DG: Holzständerbauweise mit Ausmauerungen und außen mit einer Holzverschalung; |              |                         |                    |
| <b>Fenster:</b>       | Holzfenster und Holzklappläden;                                                                                            |              |                         |                    |
| <b>Eingangstüre:</b>  | Holztüre;                                                                                                                  |              |                         |                    |
| <b>Decken:</b>        | Über dem Keller ist eine Kappendecke eingebaut; die Decke über dem EG ist eine Holzbalkendecke;                            |              |                         |                    |
| <b>Innentüren:</b>    | Holztüren;                                                                                                                 |              |                         |                    |
| <b>Treppen:</b>       | UG ins EG: Massivtreppe (Natursteinstufen)<br>vom EG ins DG: Holzwangentreppe;                                             |              |                         |                    |
| <b>UG</b>             | <b>Raum</b>                                                                                                                | <b>Boden</b> | <b>Wand</b>             | <b>Decke</b>       |
|                       | Keller                                                                                                                     | Naturboden   | Natursteine             | Kappendecke / Putz |
| <b>EG</b>             | <b>Raum</b>                                                                                                                | <b>Boden</b> | <b>Wand</b>             | <b>Decke</b>       |
|                       | Diele                                                                                                                      | Teppich      | Putz / Tapete           | Holzdecke          |
|                       | Wohnzimmer                                                                                                                 | PVC-Boden    | Putz / Tapete           | Holzdecke          |
|                       | Esszimmer                                                                                                                  | Dielenboden  | Putz / Tapete           | Holzdecke          |
|                       | Küche                                                                                                                      | Dielenboden  | Putz / Tapete           | Holzdecke          |
|                       | Bad                                                                                                                        | Fliesen      | Fliesen halbhoch / Putz | Putz               |
|                       | WC                                                                                                                         | Fliesen      | Putz                    | Holzdecke          |
| <b>DG</b>             | <b>Raum</b>                                                                                                                | <b>Boden</b> | <b>Wand</b>             | <b>Decke</b>       |
|                       |                                                                                                                            | Dielenboden  | Putz                    | Holzverschalung    |
| <b>Dachstuhl:</b>     | Satteldach, Holzkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung;                                                         |              |                         |                    |



|                                  |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachdeckung:                     | Ziegeln;                                                                                                                                                                                               |
| Heizung                          | Für die Heizung werden im Erdgeschoss Holzöfen verwendet; eine WW-Versorgung mit Holzofen befindet sich im Bad;                                                                                        |
| Wasser / Abwasser                | Das Gebäude ist nicht an das Kanalnetz angeschlossen; die Abwässer gelangen in eine Abwassergrube;<br>Eine Trinkwasserversorgung besteht nicht; es befindet sich auf dem Grundstück ein Wasserbrunnen; |
| Elektrotechnik /<br>Schwachstrom | Stromanschluss besteht; TNC-Netz;                                                                                                                                                                      |

### 3.5 Baulicher Zustand / Wertminderung, wegen Schäden,

#### Instandhaltung; Ausbauzustand.

Die bei der Begehung ersichtlichen Instandhaltungsrückstände werden gutachterlich bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen berücksichtigt.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

**Für das Bahnwärterhäuschen wird das Sachwertverfahren herangezogen.**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertvermittlungsverordnung-ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere, weil diese nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes unter Berücksichtigung technischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebseinrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) pauschal ermittelt:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wert-einschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt überwiegend auch bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.





Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgerecht zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, sowie sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, Wohnungs- und mietrechtliche Bindung (z.B. Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### **4.2 Sachwertermittlung**

##### **Bahnwärterhäuschen:**

Gebäudeteil mit Keller:

Für das Bahnwärterhäuschen (Wohnhaus) werden die Normherstellungskosten für ein Einfamilienwohnhaus mit Keller- und Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp: 1.01) herangezogen.





# Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

Verkehrswertgutachten Nr. 33-2023  
Boxberg - Wölchingen, Frankendomstraße 92

## Ermittlung der Normherstellungskosten

Gebäudetyp: 1.01 Wohnhaus mit Keller-, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

| Ausstattungsstandard:          | Standardstufen: |   |   |   |   | Wägungs-<br>anteil<br>in % | Zwischen-<br>ergebnis<br>in €/m <sup>2</sup> BGF |
|--------------------------------|-----------------|---|---|---|---|----------------------------|--------------------------------------------------|
|                                | 1               | 2 | 3 | 4 | 5 |                            |                                                  |
| Außenwände                     | 1               |   |   |   |   | 23                         | 150,65                                           |
| Dächer                         | 1               |   |   |   |   | 15                         | 98,25                                            |
| Außentüren und Fenster         | 1               |   |   |   |   | 11                         | 72,05                                            |
| Innenwände und -türen          | 1               |   |   |   |   | 11                         | 72,05                                            |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1               |   |   |   |   | 11                         | 72,05                                            |
| Fußböden                       | 1               |   |   |   |   | 5                          | 32,75                                            |
| Sanitäreinrichtung             | 1               |   |   |   |   | 9                          | 58,95                                            |
| Heizung                        | 0               |   |   |   |   | 9                          | 0                                                |
| Sonstige techn. Ausstattung    | 0               |   |   |   |   | 6                          | 0                                                |

Kostenkennwerte für Gebäudeart 655 725 835 1.005 1.260 €/m<sup>2</sup>BGF

Ergebnis: gewogener  
Kostenkennwerte: 556,75

Kostenansätze für KG 300 und 400 sowie 710 (17% NK) gemäß DIN 276

Korrekturfaktor Gemeinde 0,95  
Korrekturfaktor Bundesland 1,05  
Korrekturfaktor: freistehendes Zweifamilienwohnhaus 1,05

die Faktoren für Gemeinden und Bundesland  
sind derzeit nicht eingeführt

endgültiges Ergebnis:  
Kostenkennwert: 556,75

## Gebäudeteil ohne Keller:

## Ermittlung der Normherstellungskosten

Gebäudetyp: 1.21 Einfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

| Ausstattungsstandard:          | Standardstufen: |   |   |   |   | Wägungs-<br>anteil<br>in % | Zwischen-<br>ergebnis<br>in €/m <sup>2</sup> BGF |
|--------------------------------|-----------------|---|---|---|---|----------------------------|--------------------------------------------------|
|                                | 1               | 2 | 3 | 4 | 5 |                            |                                                  |
| Außenwände                     | 1               |   |   |   |   | 23                         | 181,7                                            |
| Dächer                         | 1               |   |   |   |   | 15                         | 118,5                                            |
| Außentüren und Fenster         | 1               |   |   |   |   | 11                         | 86,9                                             |
| Innenwände und -türen          | 1               |   |   |   |   | 11                         | 86,9                                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1               |   |   |   |   | 11                         | 86,9                                             |
| Fußböden                       | 1               |   |   |   |   | 5                          | 39,5                                             |
| Sanitäreinrichtung             | 1               |   |   |   |   | 9                          | 71,1                                             |
| Heizung                        | 0               |   |   |   |   | 9                          | 0                                                |
| Sonstige techn. Ausstattung    | 0               |   |   |   |   | 6                          | 0                                                |

Kostenkennwerte für Gebäudeart 790 825 1.005 1.215 1.515 €/m<sup>2</sup>BGF

Ergebnis: gewogener  
Kostenkennwerte: 671,50

Kostenansätze für KG 300 und 400 sowie 710 (17% NK) gemäß DIN 276

Korrekturfaktor Gemeinde 0,95  
Korrekturfaktor Bundesland 1,05

Faktoren sind derzeit nicht eingeführt

endgültiges Ergebnis:  
Kostenkennwert: 671,50



**Als Wertermittlungstichtag wird gemäß Antrag der 09.11.2023 festgelegt.**

Auf dieses Datum wird auch der Qualitätsstichtag bezogen.

Die Baupreisindizes werden etwa sechs Wochen nach Ende des Berichtsmonats mit einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht. Für den Wertermittlungstichtag wurden der für das Quartal III-2023 veröffentlichten Baupreisindex herangezogen.

Die NHK basieren auf dem Basisjahr 2010; deshalb erfolgt eine Umrechnung des aktuellen Baukostenindex mit der Basis 2015 auf die Basis 2010.

**Umrechnung:**

Baukostenindex für Nov. 2023: 160,6 auf der Basis 2015

Baukostenindex für das Jahr 2010: 90,05 auf der Basis 2015

Ermittelter Baukostenindex für Nov. 2023 auf der Basis 2010:

$$160,6/90,05 \times 100 = 178,35$$

**Alterswertminderung:**

**Bahnwärterhäuschen:**

Bei der Alterswertminderung wurde darauf Bezug genommen, dass das Bahnwärterhäuschen wohl im Jahr 1866 errichtet wurde.

Somit wird das Jahr 1866 als Baujahr für das Bahnwärterhäuschen bei der gutachterlichen Wertermittlung angesetzt.



**Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades  
Bahnwärterhäuschen**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

| Modernisierungselemente:                                          | Max.<br>Punktzahl: | Bewertung: |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung Wärmedämmung                | 4                  | 0          |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 0          |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0          |
| Modernisierung der Heizanlage                                     | 2                  | 0          |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 0          |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 0          |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 0          |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  | 1          |
| <b>Summe:</b>                                                     | <b>20</b>          | <b>1</b>   |

Dabei wurde berücksichtigt, dass wohl im Jahr 1966 ein Umbau stattgefunden hat.

**Modernisierungsgrad:**

< 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

8 Punkte = mittlere Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

>18 Punkte = umfassend modernisiert

Bewertungsstichtag:

Baujahr aus den BA-Unterlagen:

Baujahr (festgesetzt):

Gebäudealter bezogen auf den Bewertungsstichtag:

Max. Nutzungsdauer gemäß ImmoWertV:

rechnerische Restnutzungsdauer:

Bewertung der Modernisierungselemente:

modifizierte Restnutzungsdauer:

08.11.2023

1866

1866

157 Jahre

80 Jahre

-77 Jahre

1 Punkte

12 Jahre

**Baujahr fiktiv:**

1955

**Alterswertminderung:**

aufgrund einer linearer Altersminderung ergibt sich folgende Alterswertminderung:

$(80-12)/80 \times 100$

85%





# Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

## Verkehrswertgutachten Nr. 33-2023

Boxberg - Wölchingen, Frankendomstraße 92

### Bodenwert:

#### Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenrichtwert: 20,00 €/ m<sup>2</sup>

korrigierter Bodenrichtwert: 20,00 €/ m<sup>2</sup>

| Flurstück Nr. : | 456/4 |            | Fläche in m <sup>2</sup> | BRW in €/m <sup>2</sup> | Wert:      |
|-----------------|-------|------------|--------------------------|-------------------------|------------|
|                 |       | Bauland    | 74                       | 20,00                   | 1.480,00 € |
|                 |       | Gartenland | 1395                     | 5,00                    | 6.975,00 € |

**Gesamtbodenwert: 8.455,00 €**

Bei dem Bodenwert wurde die bebaute Fläche mit dem Bodenrichtwert für Bebauungen im Außenbereich bewertet und der Rest der Fläche mit einem Bodenrichtwert für Gartenland angesetzt.

### BGF-Flächen:

#### Ermittlung der Bruttogrundfläche:

##### Wohnhaus:

Werte aus den Plänen zu den Bauanträgen - soweit vorliegend - und Vermessungen aus dem GIS:

Bauantrag vom : 1866

##### Wohnhaus:

##### Abmessungen:

|    |        |    |
|----|--------|----|
| UG | Fläche | 20 |
| EG | Fläche | 75 |
| DG | Fläche | 75 |

##### Fläche: Anrechnung:

##### Ergebnis:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| 75,00 | 1,00 | 75,00 |

**Summe in m<sup>2</sup> 170,00**

davon mit Keller: 60

davon ohne Keller: 110



**Ermittlung des Sachwertes:**

| Bahnwärterhäuschen                                            | Kostenkennwert         | BGF-Fläche:              | Wert:         |       |             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|-------|-------------|
|                                                               | in €/m² BGF            | in m²                    |               |       |             |
| ohne Keller                                                   | 671,50                 | 110,00                   | 73.865,00 €   |       |             |
| mit Keller                                                    | 556,75                 | 60,00                    | 33.405,00 €   |       |             |
|                                                               |                        | Summe:                   | 107.270,00 €  |       |             |
| Baupreisindex: Wohnbauten                                     | 178,35 (Basis 2010)    |                          | 84.041,07 €   |       |             |
| Baukostenindex für Nov. 2023:                                 |                        | 160,6 auf der Basis 2015 |               |       |             |
| Baukostenindex für das Jahr 2010:                             |                        | 90,05 auf der Basis 2015 |               |       |             |
| Ermittelter Baukostenindex für Nov. 2023 auf der Basis 2010:  |                        |                          |               |       |             |
|                                                               | 160,6/90,05x100=178,35 |                          |               |       |             |
| Herstellungskosten des Gebäudes                               |                        |                          | 191.311,07 €  |       |             |
| Alterswertminderung:                                          | 85%                    |                          | -162.614,41 € |       |             |
| alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen |                        |                          | 28.696,66 €   |       |             |
| Gesamtherstellungssumme der baulichen Anlagen                 |                        |                          | 28.696,66 €   |       |             |
| Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen                 |                        |                          |               |       |             |
|                                                               | Pauschalansatz:        | 4%                       | 1.147,87 €    |       |             |
| Bodenwert:                                                    | Fläche:                | Anteil:                  | €/m²          |       |             |
|                                                               | Anteil:                | 74                       | 1,00          | 20,00 | 1.480,00 €  |
|                                                               |                        | 1.395                    | 1,00          | 5,00  | 6.975,00 €  |
|                                                               | Bodenwert gesamt:      |                          |               |       | 8.455,00 €  |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks:                         |                        |                          |               |       | 38.299,53 € |
| Sachwertfaktor:                                               | 1                      |                          |               |       | 0,00 €      |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                         |                        |                          |               |       | 38.299,53 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:              |                        |                          |               |       |             |
| Wirtschaftliche Überalterung                                  |                        |                          |               |       | 0,00 €      |
| Bauschäden                                                    |                        |                          |               |       | -2.000,00 € |
| Besondere Ertragsverhältnisse                                 |                        |                          |               |       | 0,00 €      |
| Besonderes Bauteil:                                           | Schuppen               |                          |               |       | 1.000,00 €  |
| Grundstücksbezog. Rechte und Belastungen                      |                        |                          |               |       | 0,00 €      |
| Sachwert zum Bewertungsstichtag:                              |                        |                          |               |       | 37.299,53 € |



## **Erläuterungen zu den Wertansätzen für die Sachwertberechnung**

### **Berechnungsbasis:**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudelflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277- Ausgabe 1987) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere aus wertbezogenen Modifizierungen.

Beim BRI z.B. nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen; nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone); Bei der BGF z.B. (Nicht) Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

### **Allgemein:**

#### **Sachwertfaktor**

Mit dem Sachwertfaktor wird die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt. Für das zu bewertende Objekt sieht der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor für den Wertstichtag in Höhe von 1,0 als sachgerecht an. Zum einen werden dadurch das jeweilige aktuelle Marktgeschehen sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen vor Ort abgebildet. Zudem ist das Objekt ein „Sonderobjekt“, für welches nur ein eingeschränkter Bieterkreis besteht.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Als Gesamtnutzungsdauer sind bei diesem zu bewertenden Bahnwärterhäuschen 80 Jahre anzusetzen.

#### **Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet.





#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### **Wirtschaftliche Überalterung**

Bei der Begehung sind keine Anzeichen für die eine wirtschaftliche Überalterung erkennbar gewesen. Deshalb erfolgt hierzu kein Wertansatz.

#### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen, werden auf der Grundlage der dafür notwendigen Kosten und unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten als gesonderter Wertabschlag berücksichtigt.

Bei der Begehung wurden einzelne offensichtliche Baumängel festgestellt, welche eine zusätzliche Wertminderung über den Alterungsfaktor hinaus darstellen. Deshalb wird hierfür ein Wertansatz berücksichtigt.

#### **Einzelauflistung der Aufwendungen für die Beseitigung der Bauschäden:**

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit | 2.000,00 € |
|--------------------------------------------|------------|

---

2.000,00 €

#### **Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Bauteile:**

Als besondere Ertragsverhältnisse oder besondere Bauteile sind bei dem zu bewertenden Objekt die Nebengebäude / Schuppen zu nennen. Hierfür erfolgt ein pauschaler Wertansatz von 1.000 €.

#### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

##### **Grundbuch:**

Im Grundbuch ist eine Eintragung in der Abteilung II enthalten; welche aus gutachterlicher Sicht bei der wertmäßigen Berücksichtigung zu berücksichtigen ist.



Auszug aus dem Grundbuch von Wölchingen Nr. 5262

**Bewertung:**

Es geht um eine Pfändungs- und Einziehungsverfügung für einen Miterbenanteil. Dieser hat aus gutachterlicher Sicht keine Einfluss auf die Wertermittlung des Objektes.

**Baulasten:**

Im Baulastenbuch ist keine Eintragung enthalten, welche aus gutachterlicher Sicht bei der wertmäßigen Berücksichtigung zu berücksichtigen wäre.

**5. Ermittlung des Verkehrswertes**

**5.1 Erläuterungen zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert des Objekts ergibt sich aus dem Preisvergleich mit Gebäuden ähnlicher Nutzung, Größe, Bebauung und Lage.

**Wertermittlungstichtag:**

Der Wertermittlungstichtag ist als der Zeitpunkt zu verstehen, zu dem die allgemein vorherrschenden Wertverhältnisse im Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden sollen. Somit ist entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Der Qualitätsstichtag, gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV entspricht in der Regel dem Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.



**Gemäß dem Antrag werden der Wertstichtag und somit auch der Qualitätsstichtag auf den 09.11.2023 festgesetzt.**

**5.2 Zusammenstellung der Werte**

**Gesamter Sachwert: 37.299,53 €**  
In diesem Betrag ist ein Bodenwert in Höhe von 8.455,00 € enthalten.

**5.3 Bestimmung des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert für das gesamte Anwesen wurde vom Gutachterausschuss unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit **37.300,00 €** ermittelt.

**Zur Beurkundung:**

**Bad Mergentheim, 09.11.2023,  
Sachbearbeiter der Geschäftsstelle  
des Gutachterausschusses**

**Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
der Stadt Bad Mergentheim**





## 6. Hinweise

### 6.1 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruht, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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



## **6.2 Rechtsgrundlage, verwendete Literatur**

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch 48. Auflage 2016

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV von 14. Juli 2021

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **ENEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

#### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 (Kommentar und Handbuch)

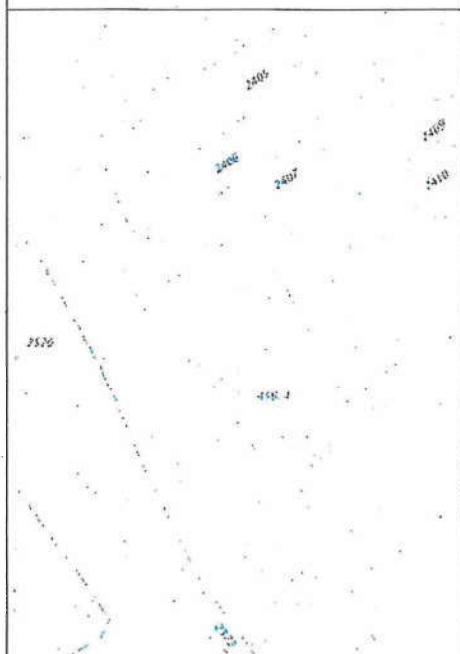


## 7. Anlagen

### 7.1 Lageplan:



Übersichtsplan

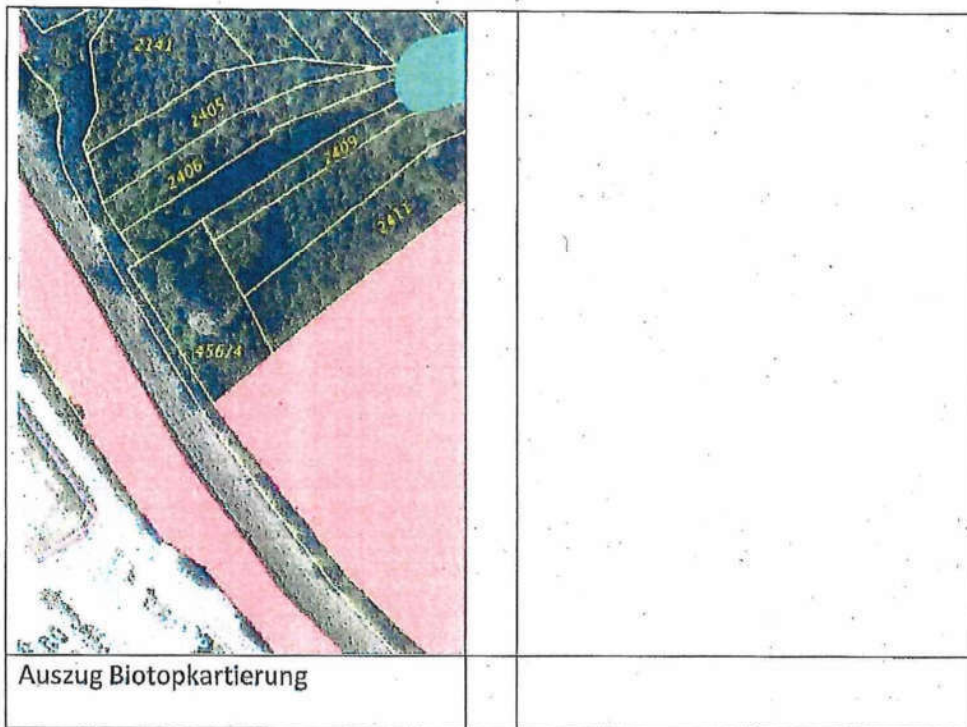


Lageplan



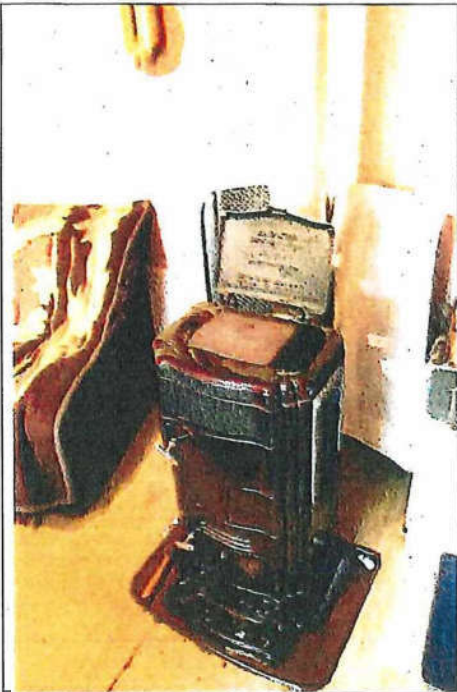
Luftbild



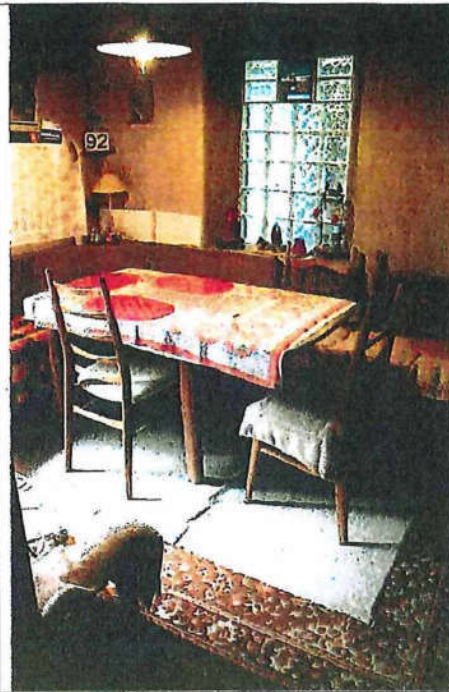


## 7.2 Bilddokumentation:





EG Holzofen



EG Essecke

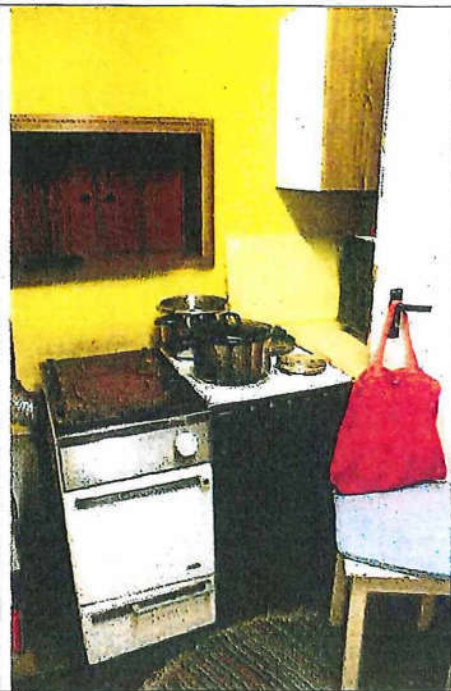


EG Ölofen



EG Küche





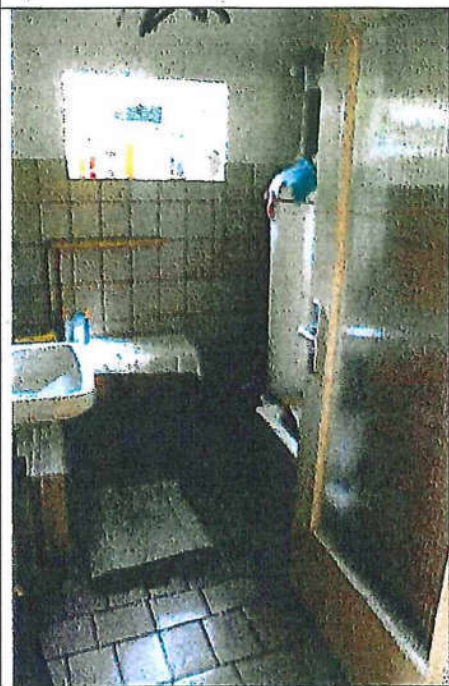
EG Küche



EG Küche

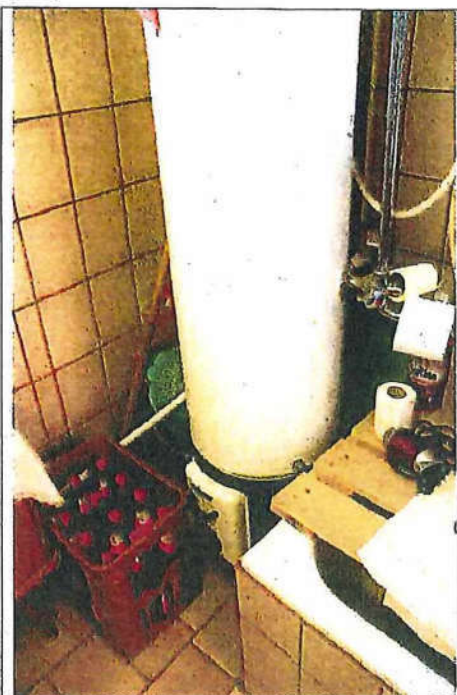


EG Flur

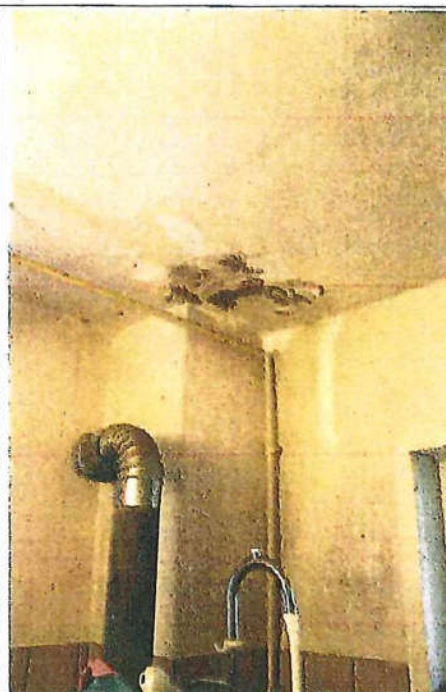


EG Bad





EG Bad WW-Bereitung



EG Bad / Wasserschaden



EG WC



EG Treppenaufgang zum DG



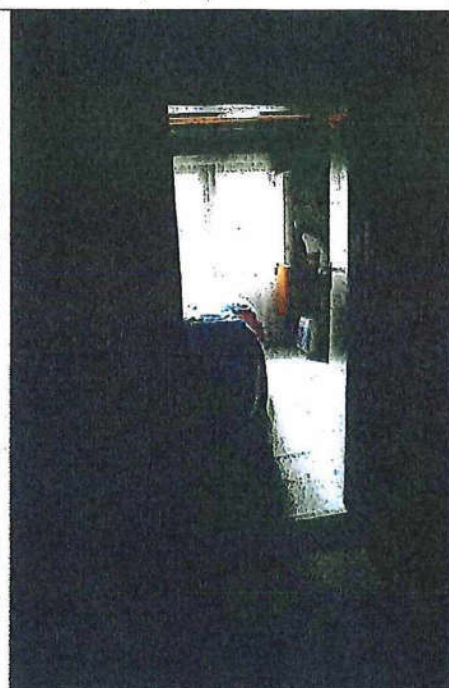
Elektroverteilung



DG



DG

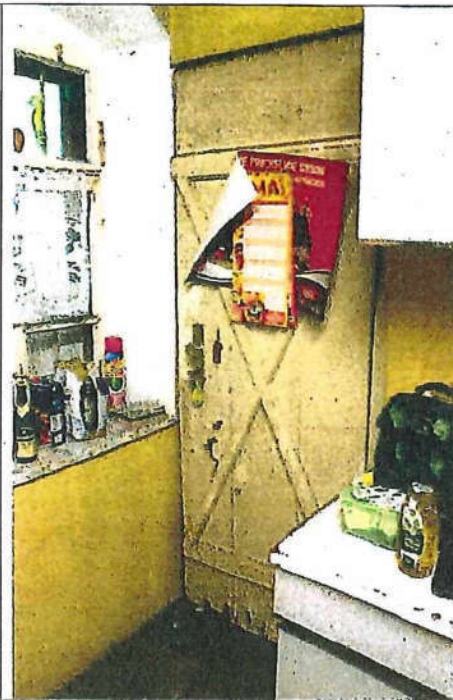


DG Schlafbereich

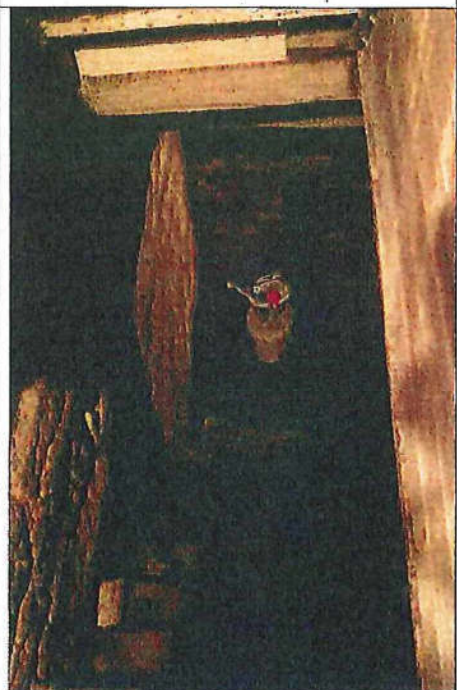




DG Schlafen



EG Küche / Zugang zum Keller



Treppenabgang zum UG

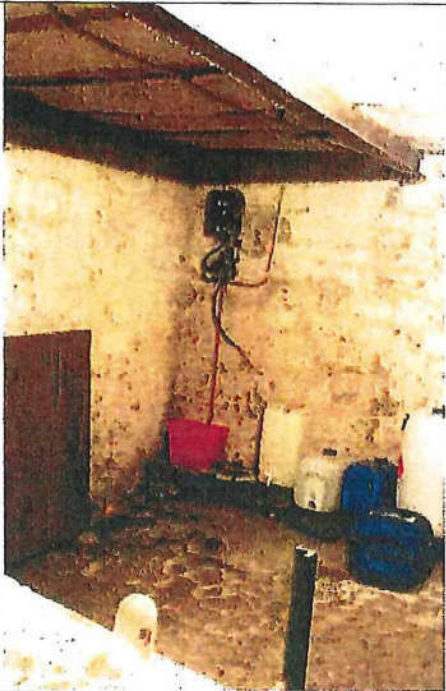
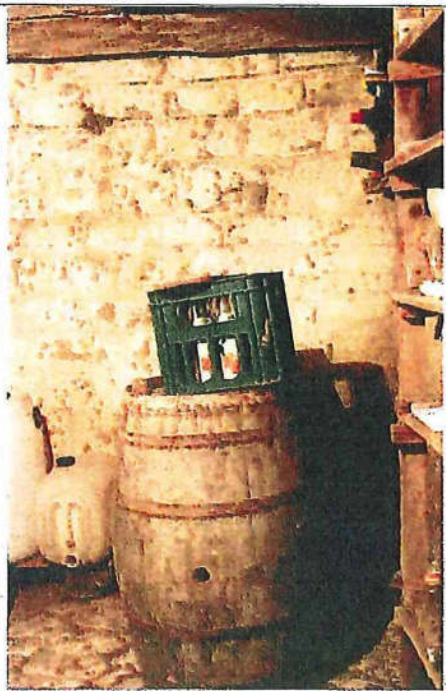
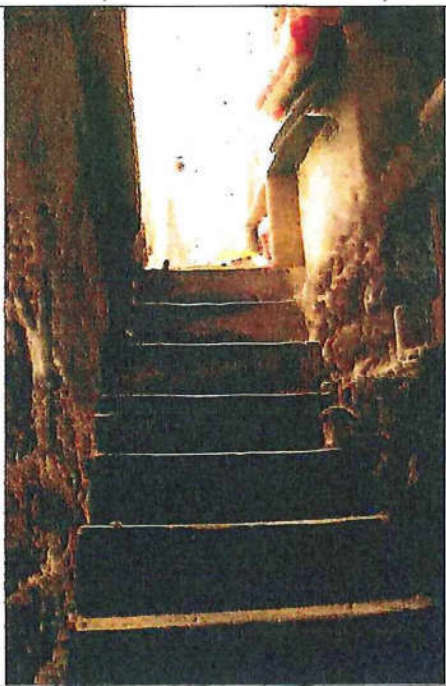


UG Keller





Verkehrswertgutachten Nr. 33-2023  
Boxberg - Wölchingen, Frankendomstraße 92

|                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |  |
| UG Keller / Stromanschluss                                                          | UG Keller                                                                           |
|  |                                                                                     |
| Treppenaufgang vom UG zum EG                                                        |                                                                                     |





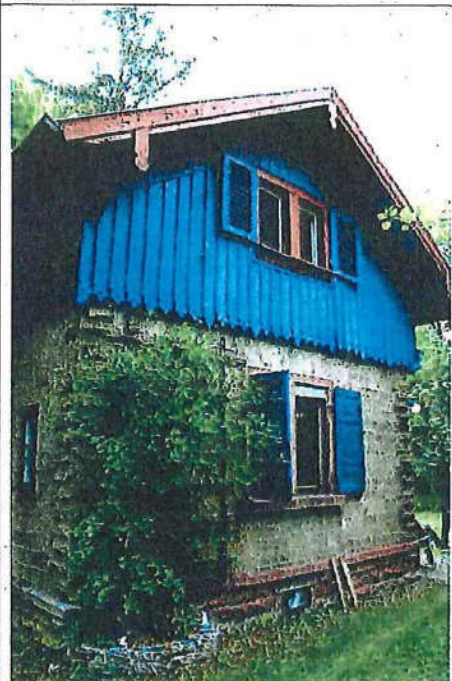
Außenbereich:



Zufahrt zum Grundstück / Außenbereich  
Norden



Fassade Norden



Fassade Westen und Zugang



Fassade Süden





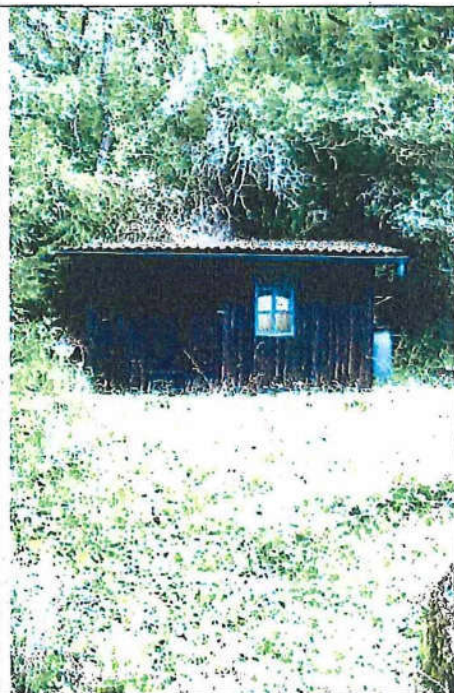
Verkehrswertgutachten Nr. 33-2023  
Boxberg - Wölchingen, Frankendomstraße 92



Anbau



Rückseite Anbau



Schuppen



Außenbereich Süden



Brunnen



| Behörde:<br><br>Gemeinsamer Gutachterausschuss<br>Main-Tauber Süd<br>Stadt Bad Mergentheim<br>Bahnhofplatz 1<br>9780 Bad Mergentheim                                                                                                                                                                                  |                               |            | <b>Gutachten Nr. 33-1-2023</b><br><hr/> Tag der Wertermittlung <span style="float: right;">09.11.2023</span><br><hr/> Wertermittlungsstichtag <span style="float: right;">09.11.2023</span><br><hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span><input checked="" type="checkbox"/> Urschrift</span> <span><input type="checkbox"/> Ausfertigung Nr. <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span></span> </div> |        |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| <b>Namen der hinzugezogenen Mitglieder des Gutachterausschusses</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Vorsitzende/r                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Gutachter/in                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Gutachter/in                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Gutachter/in                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Gutachter/in                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| <b>Antragsteller/in</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Name, Vorname                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Anschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| <b>Zu begutachtendes Grundstück</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Name, Vorname des Eigentümers / der Eigentümerin                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Anschrift des Eigentümers / der Eigentümerin                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Lage des Grundstücks, Gemarkung                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Gemarkung Wölchingen; Fl.Nr. 2423                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| <b>Grundbuchangaben / Baulastenverzeichnis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| Laufende Nummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Grundbuch                     |            | a) Lage (Ortsteil, Gewann, Straße)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fläche |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Heft Nr.                      | Abt. I Nr. | b) Nutzungsart, Kulturart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | a      | m² |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 000<br>35.156<br>Fl. Nr. 2423 | 2          | a) Wölchingen, Gewann Westerberg<br>b) Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Verkehrsfläche;<br>c) ja, Pfändungs- und Einziehungsverfügung;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14     | 31 |
| In der Anlage Nr. 1 ist das Flurstück mit Lageplan dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |
| <b>Hinweise</b><br>Im Falle der Urschrift ist der Ausfertigungsvermerk auf der Rückseite zu streichen.<br>Tag der Wertermittlung = Tag, an dem das Gutachten erstellt wird.<br>Wertermittlungsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Gutachtens bezieht (kann auch ein zurückliegender Zeitpunkt sein) |                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |    |

# Nähere Beschreibung des Grundstücks

| Lfd. Nummer | a) Grundlagen<br>- Bebauungsplan, Planfeststellungsbeschluss, Grunderwerbsplan je mit Datum<br>b) Grundstückszustand<br>- Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan, bebaubare und nicht bebaubare Flächen, Erschließungszustand (Straßen, Entwässerung, Wasserversorgung und sonstige Versorgungsleitungen)<br>c) Bepflanzung / Bodenbeschaffenheit<br>d) Grundstückszuschnitt<br>e) Grundstückszubehör (Gartenhäuser, Einfriedung) | Ermittelter Verkehrswert nach den Preisen vergleichbarer Grundstücke - Vergleichswertverfahren - |                |                                               |                                          |                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Wert des Grund und Bodens                                                                        |                | Zuschlag (Bepflanzung, Erschließung, Zubehör) | Abschlag (Zuschnitt, Belastung, Zustand) | Verkehrswert am Wertermittlungstichtag |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | pro m <sup>2</sup>                                                                               | Gesamt-betrag  | EUR                                           | EUR                                      | EUR                                    |
|             | Bewertung der einzelnen Flurstücks im Vergleichswertverfahren, siehe Anlage 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | EUR                                                                                              | EUR            |                                               |                                          |                                        |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  | Zwischensumme: |                                               |                                          | 383,60                                 |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  |                |                                               |                                          |                                        |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  |                |                                               |                                          |                                        |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  |                |                                               |                                          |                                        |

## Erschließungskosten

Gesamtsumme: 383,60 EUR

Straßen - BauGB

Wasserversorgung

Abwasserbeseitigung

☒ nicht bezahlt /  
nicht bekannt

## Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren am Wertermittlungstichtag

09.11.2023

Bemerkung (ggf. auf besonderem Blatt)

Begründung der Zu- und Abschläge, z.B. auch wegen Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände oder der Marktverhältnisse, Vergleichspreise usw.

## Gebührenberechnung

Rechtsgrundlage:

Gutachterausschussgebühren

- Satzung (GAGS) vom

Mindest-/Grundgebühr aus Wert

+  % aus  EUR

Gebühr

% Zu-/Abschlag

Zwischensumme

Auslagen

Besondere Sachverständige

Schreibgebühr

Seiten á

Sonstiges

Insgesamt

Geb.Verz.Nr.:

| Datum |
|-------|
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |
| EUR   |

## Zur Beurkundung!

Der/die Vorsitzende des  
Gutachterausschusses

Ort, Datum

Bad-Mergentheim/Boxberg: 09.11.2023

Unterschrift

## Ausgefertigt!

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ort, Datum

Bad Mergentheim/Boxberg: 09.11.2023

Unterschrift





# Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

## Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 33-1-2023

Boxberg, Gemarkung Wölchingen, landwirtschaftliche Flächen

Zur Bewertung anstehende Flurstücke:

Auszug aus Grundbuch Wölchingen, Nr. 5162

|                    |          |               |        |                     |
|--------------------|----------|---------------|--------|---------------------|
| Amtsgericht        | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Bestandsverzeichnis |
| Tauberbischofsheim | Boxberg  | Wölchingen    | 5162   | Einlegeblatt        |
|                    |          |               |        | 1                   |

| Lfd.Nr.<br>der<br>Grund-<br>stücke | Bish.<br>lfd.Nr.<br>der<br>Grd st | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |           |                                                                    | Größe |    |    |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-------|----|----|
|                                    |                                   | a) Gemarkung                                                            |           | c) Wirtschaftsart und Lage                                         | ha    | a  | m² |
| 1                                  | 2                                 | b) Karte                                                                | Flurstück |                                                                    | 3     |    |    |
| 1                                  |                                   | 000<br>35.156                                                           | 456/4     | Frankendomstraße 92<br>Westerberg<br>Gebäude- und Freifläche       |       | 14 | 69 |
| 2                                  |                                   | 000<br>35.156                                                           | 2423      | Westerberg<br>Landwirtschaftsfläche, Waldfläche,<br>Verkehrsfläche |       | 14 | 31 |



# Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

## Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 33-1-2023 Boxberg, Gemarkung Wölchingen, landwirtschaftliche Flächen

Amtsgericht      Gemeinde      Grundbuch von      Nummer      Zweite Abteilung  
Tauberbischofsheim      Boxberg      Wölchingen      5162      Einlegeblatt 1

| Lfd.Nr. der Eintragungen | Lfd.Nr. der belasteten Grundst im Bestandsverz | Lasten und Beschränkungen |
|--------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 1                        | 2                                              | 3                         |
| 1                        | 1, 2                                           |                           |

### Einzelbewertung:

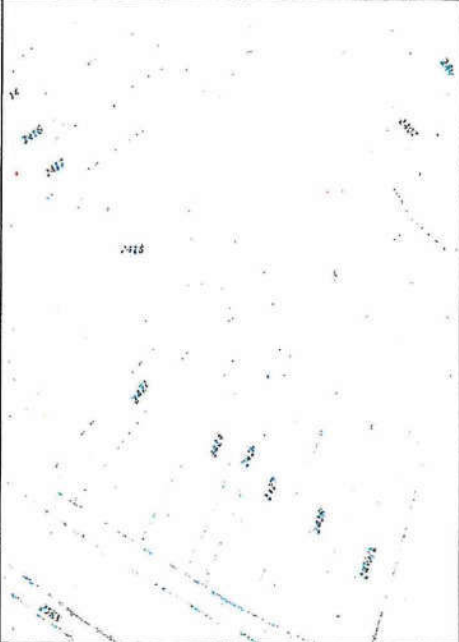
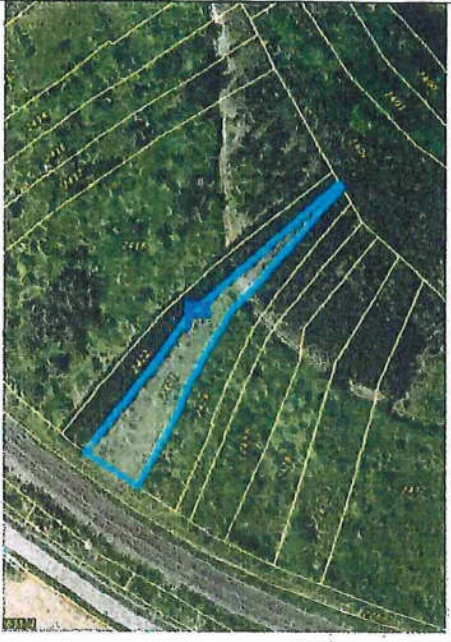
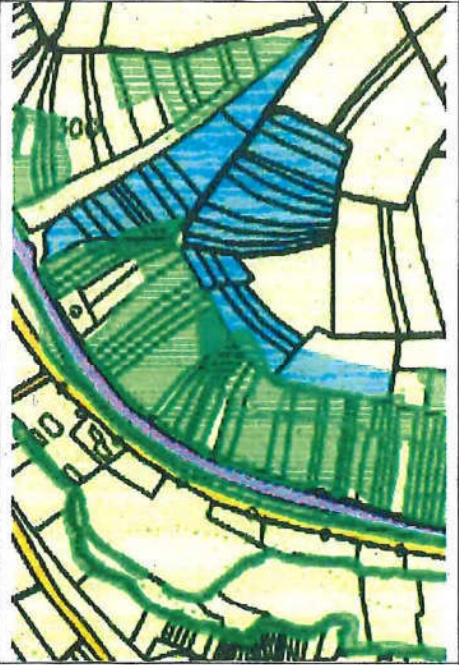
Flurstück Nr. 2423; Gewinn: Westerberg      Größe: 1.431 m<sup>2</sup>      EMZ: 185      Holzung /Hutung

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Gemeindenname                                  | Boxberg    |
| Gemarkungsnummer                               | 080132     |
| Gemarkungsname                                 | Wölchingen |
| Flur                                           |            |
| Flurstück-Zähler                               | 2423       |
| Flurstück-Nenner                               |            |
| Flurstücksfläche [m <sup>2</sup> ]             | 1431       |
| Summe bodengeschätzte Fläche [m <sup>2</sup> ] | 1159       |
| Summe Ertragsmesszahl                          | 185        |
| <b>Klassifizierung</b>                         |            |
| Holzung                                        |            |
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                       | 253        |
| Hutung                                         |            |
| Fläche [m <sup>2</sup> ]                       | 1159       |
| Ertragsmesszahl                                | 185        |





**Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 33-1-2023**  
Boxberg, Gemarkung Wölchingen, landwirtschaftliche Flächen

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Auszug aus des GIS                                                                  | Luftbild                                                                             |
|  |  |
| Auszug aus dem FNP Boxberg 2016                                                     | Auszug aus der Biotop-Kartierung                                                     |



# Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim

## Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 33-1-2023 Boxberg, Gemarkung Wölchingen, landwirtschaftliche Flächen

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|--------|-------------|----------|--|--|-------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|--------|-------------------|--|--|------------|----------------|--|--|----------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <p>Grund-Flora-Nachflächchen</p> <p>Biotope nach §32 NatschG</p>                                                   | <p><b>OBJEKTINFORMATIONEN</b> X</p> <p><b>Geschützte Biotope</b></p> <p>Biotope-Nr. 265231282267</p> <p>Name Kiefernwalder Westerberg NW Wölchingen</p> <p>Fläche 0,517 ha</p> <p><a href="#">Datenauswertebogen zu diesem Biotop anzeigen</a></p> <p><b>Eigenschaftskataster</b></p> <p>Gemeinde Boxberg</p> <p>Gemarkung 132 (Wölchingen)</p> <p>Flur 0</p> <p>Flurstück 2423</p> <p><b>Eigenschaftskataster</b></p> <p>Gemeinde Boxberg</p> <p>Gemarkung 132 (Wölchingen)</p> <p>Flur 0</p> <p>Flurstück 2424</p> <p><b>Waldbiotopkartierung Baden-Württemberg</b></p> <p>Biotopname: Kiefernwalder Westerberg NW Wölchingen</p> <p>Biotopnummer: 265231282267</p> <p>Nach §32 NatschG geschützt als Biotop</p> <p>Nach §32 NatschG geschützt als Biotop, naturnahe Vögel- und Insektenhabitate (Biotop)</p> <p>Fläche: 0,517 ha</p> <p>Teilflächen: 2</p> <table border="1"> <tr> <td>Flächenart:</td> <td>94/000</td> <td>Höhenwert:</td> <td>518156</td> </tr> <tr> <td>Flächenart:</td> <td>10/00000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erstellung:</td> <td>17.01.2019</td> <td>Datensatz:</td> <td>12.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Überprüfung:</td> <td>17.01.2019</td> <td>Datensatz:</td> <td>12.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Kreis:</td> <td>Main-Tauber-Kreis</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Boxberg (100%)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Name: Kiefernwalder Westerberg NW Wölchingen</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Leitbiotope: Waldbestand mit hochentwickelter Pflanzengesellschaft</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Biotopentwicklung: 2014 Schutzgebietserklärung mit Vorkommen sehr seltener Arten an einer Biotopkette im Unterraum</td> </tr> </table> | Flächenart: | 94/000     | Höhenwert: | 518156 | Flächenart: | 10/00000 |  |  | Erstellung: | 17.01.2019 | Datensatz: | 12.01.2019 | Überprüfung: | 17.01.2019 | Datensatz: | 12.01.2019 | Kreis: | Main-Tauber-Kreis |  |  | Gemarkung: | Boxberg (100%) |  |  | Name: Kiefernwalder Westerberg NW Wölchingen |  |  |  | Leitbiotope: Waldbestand mit hochentwickelter Pflanzengesellschaft |  |  |  | Biotopentwicklung: 2014 Schutzgebietserklärung mit Vorkommen sehr seltener Arten an einer Biotopkette im Unterraum |  |  |  |
|                                                                                                                    | Flächenart:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 94/000      | Höhenwert: | 518156     |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Flächenart:                                                                                                        | 10/00000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Erstellung:                                                                                                        | 17.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Datensatz:  | 12.01.2019 |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Überprüfung:                                                                                                       | 17.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Datensatz:  | 12.01.2019 |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Kreis:                                                                                                             | Main-Tauber-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Gemarkung:                                                                                                         | Boxberg (100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Name: Kiefernwalder Westerberg NW Wölchingen                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Leitbiotope: Waldbestand mit hochentwickelter Pflanzengesellschaft                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |
| Biotopentwicklung: 2014 Schutzgebietserklärung mit Vorkommen sehr seltener Arten an einer Biotopkette im Unterraum |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |            |            |        |             |          |  |  |             |            |            |            |              |            |            |            |        |                   |  |  |            |                |  |  |                                              |  |  |  |                                                                    |  |  |  |                                                                                                                    |  |  |  |

**Beschreibung:** Holzung und Hutung mit Biotop

**Bewertung:** zum Wertstichtag: 09.11.2023

BRW 2022: Wald/Holzung: 0,60 €

BRW 2022: Hutung / Unland: 0,25 €

Flurstück Nr. 2423: Holzung 253 m<sup>2</sup>

Hutung: 1.159 m<sup>2</sup> EMZ: 185 ergibt eine GZ: =185/11,59=15,96





**Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd Bad Mergentheim**

**Anlage 1 zu Verkehrswertgutachten Nr. 33-1-2023**  
**Boxberg, Gemarkung Wölchingen, landwirtschaftliche Flächen**

Bewertungsvorschlag: Holzung: 0,60 €/ m<sup>2</sup> 253 m<sup>2</sup> x 0,60 €/ m<sup>2</sup> = 151,80 €  
Hutung: 0,20 €/ m<sup>2</sup> 1.159 m<sup>2</sup> x 0,20 €/ m<sup>2</sup> = 231,80 €

**Summe: 383,60 €**

**Zum Bewertungsstichtag: 09.11.2023**

**Bad Mergentheim / Boxberg 09.11.2023**

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd**