



HSP Die Sachverständigen
für Bau und Immobilien

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor

Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden

Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau

in Kooperation



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Werbach, Amberger Weg 12

Datum: 02.10.2024

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 12/24 - S24075

**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz

Christian Weis

Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	9
5. Situation am Immobilienmarkt	20
Teil B: Bewertung	22
6. Wertermittlungsverfahren	22
7. Bodenwert	23
8. Sachwert	24
9. Verkehrswert	29
Teil C: Anlagen	30
10. Fußnoten	30

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude und Garage	
Adresse	Amberger Weg 12, 97956 Werbach	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	06.08.2024	
Baujahr	2010	
Konstruktion	Mauerwerk als Fertigteilkonstruktion, Holzstahldach	
Modernisierung	Bad Untergeschoss	
Bauzustand	überwiegend durchschnittlich, einzelne Schäden	
Flächen		
Grundstück	705 m ²	
Wohnfläche	170 m ²	
Bodenwert	45.825 €	
Sachwert	495.453 €	
Verkehrswert	495.000 €	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage.

Adresse:

Amberger Weg 12, 97956 Werbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 14.06.2024:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der
Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 27.06.2024.

Grundbuchauszug vom 23.04.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 06.08.2024 statt.

Anwesend waren der Antragsgegner sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

06.08.2024.

Rechte an anderen Grundstücken:

Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet nördlich des Altortes.
Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe:

Das Grundstück hat eine keilförmige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 10 m. die rückwärtige Breite beträgt ca. 40 m Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 705 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist. Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

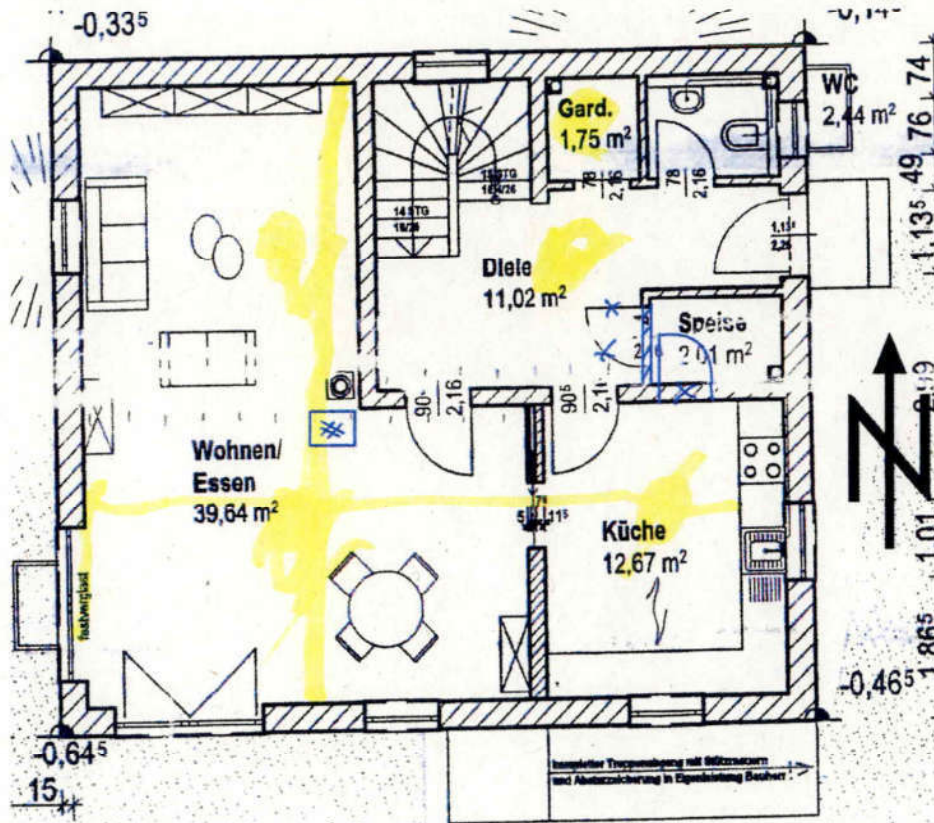
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

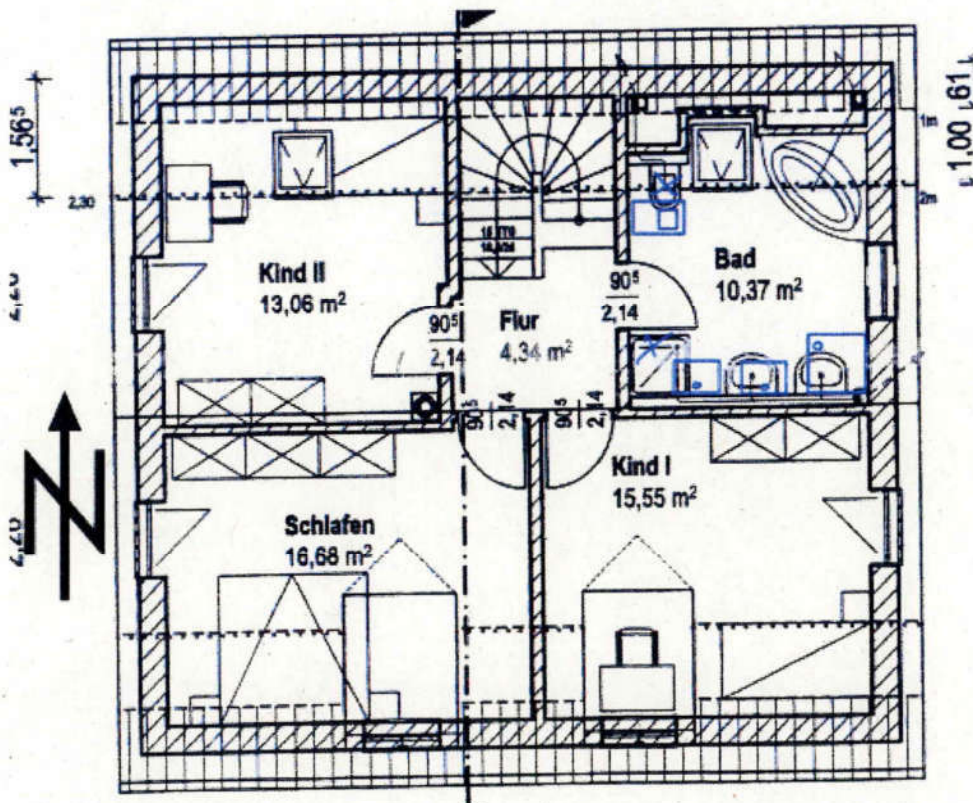
Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

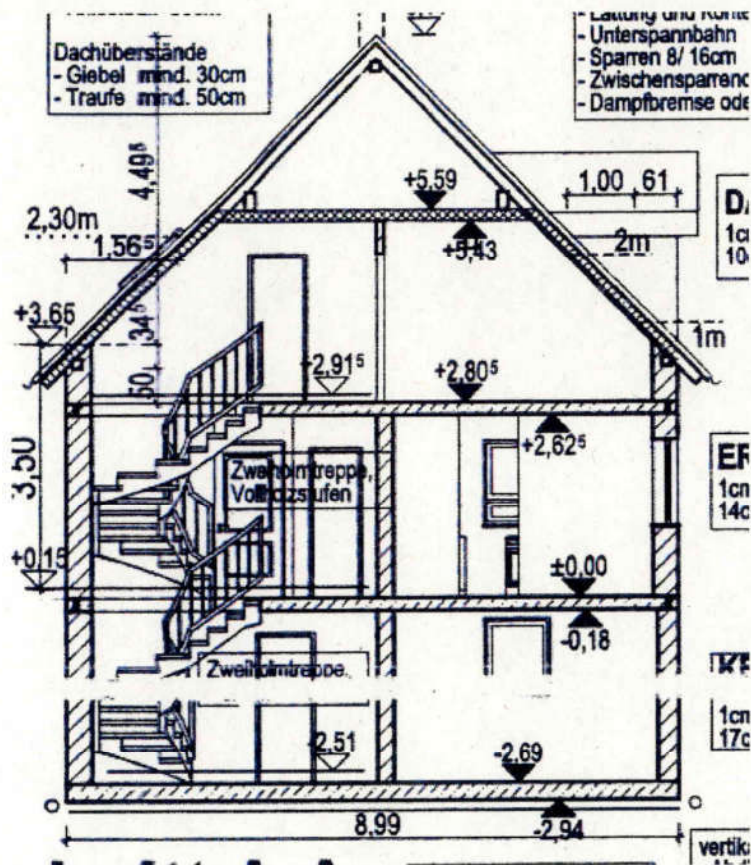
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außen- und Innenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt, nach Angabe als Fertigteilkonstruktion.

Dach:

Holzparrendach, Dacheindeckung Betonsteine.

Augenscheinlich Zwischensparrendämmung, über die gesamte Sparrenhöhe Mineralwolle. Unterseitig ist eine Art Dampfsperre erkennbar, teilweise Gipskarton-Verkleidung, größtenteils ist die Dämmung innenseitig sichtbar.

Fenster und Außentüren:

Kunststofffenster mit Drei-Scheiben-Verglasung, Bauzeit.

Außenliegender Sonnenschutz über Kunststoffrollläden, Elektroantrieb, teilweise manuell betrieben.

Hauseingangstüre: Kunststofftürblatt mit Glasausschnitten in Zwei-Scheiben-Verglasung.

Treppe:

Hauseingangstreppe: Natursteintritt- und -setzstufen auf Stahlbeton.

Innentreppe: Stahlholmtreppe mit Holztrittstufen.

Oberflächen und Innentüren:

Wandoberflächen: Putz mit Anstrich.

Deckenoberflächen Keller-/Erdgeschoss: abgehängt, gestrichen, Einbaustrahler.

Deckenoberflächen Dachgeschoss: Holzwerkstoffverkleidung.

Fußböden Kellergeschoss: Fliesen/Laminat

Fußböden Erd-/Dachgeschoss: Fliesen/Kork.

Fußböden Nicht ausgebauter Spitzboden: Holzwerkstoffplatten

Innentüren:

Kellergeschoss. Laminierter Holztürblätter in Umfassungszargen.

Andere Geschosse: holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, teilweise Schiebetür, teilweise Glastürblätter in Umfassungszargen.

Sanitäreinrichtungen:

Kellergeschoss:

Bad: bodengleiche Dusche mit Unterputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Kalt- und Warmwasserarmatur.

Boden: Fliesen.

Wände: Putz mit Anstrich.

Einbaujahr nach Angabe ca. 2018.

Erdgeschoss:

WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Putz mit Anstrich.

Dachgeschoss:

Bad: Eck-Badewanne mit Unterputzarmatur, bodengleiche Dusche mit Glaskabine und Unterputzarmatur, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Putz mit Anstrich.

Heizung:

Luft-/Wasserwärmepumpe, Baujahr nach Angabe 2010.

Pufferspeicher 400 Liter.

Brauchwassererwärmung solarunterstützt, Aperturfläche geschätzt ca. 4 m² bis 6 m².

Wärmeabgabemedium: Fußbodenheizung in sämtlichen Aufenthaltsräumen.

Zusätzliche Heizmöglichkeit:

Kellergeschoss, großer Kellerraum (als Aufenthaltsraum ausgebaut)

Erdgeschoss, Wohnen: Feststoffkaminofen.

Sonstige technische Ausstattung:

Zeitgemäß durchschnittliche Elektroausstattung.

Garage:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Bodenbelag: Betonglattstrich.

Wand-/Deckenoberfläche: Putz mit Anstrich.

Nach Angabe Betondecke mit bituminöser Abdichtung.

Zufahrt über elektrisch betriebenes Segmenttor.

Zugang über Stahltüre in Stahlzarge.

An die Garage angebaut ist eine Art Holzlege:

Holzkonstruktion, Lattenverschlag

Trapezbleicheindeckung.

Boden: Betonglattstrich.

Außenanlagen:

Außenanlagen gärtnerisch angelegt, teilweise als Nutzgarten.

Garagenzufahrt Betonsteinpflaster.

Kellertreppe: Fliesenbelag.

Terrasse: Ohne Bodenbelag, Betonsichtig.

Angebaut ist eine Art Holzdeck, WPS-Plattenbelag über die gesamte südliche Grundstücksfläche.

Fotos:





4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder dem Unterzeichner angezeigt:

Kellergeschoss:

- Stellenweise Anstrichabblätterungen im Sockelbereich an den Außenwänden, ebenso an der Kelleraußentüre großflächig. (Hinweis auf Feuchte).

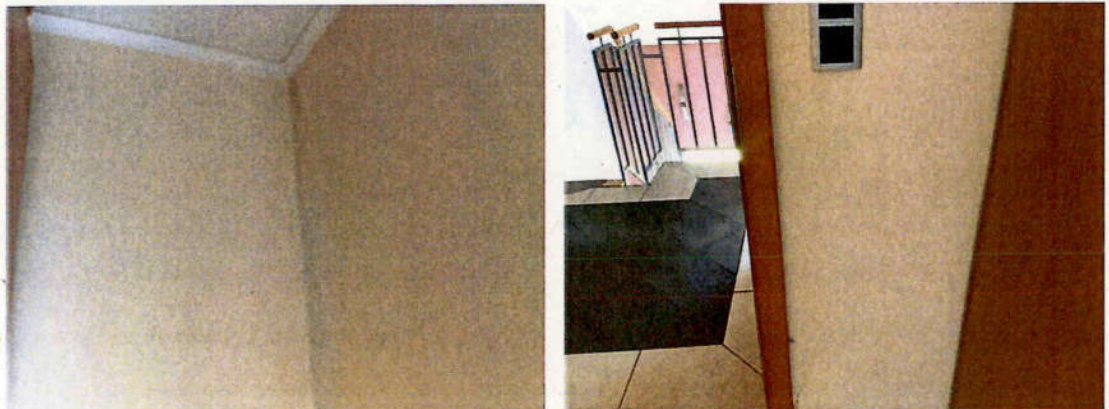


Erdgeschoss:

- Küchenbereich: Einzelne Fliesen klingen auf Klopfen hohl.

Dachgeschoss:

- Vereinzelte Rissbildungen im Anschlussbereich Innenwand zu Außenwand über die gesamte Raumhöhe, teilweise auch horizontal, teilweise überarbeitet.



Spitzboden:

- Stellenweise ist die Unterspannbahn und die Zwischensparrendämmung lose.

Garage:

- Horizontale Rissbildungen im Bereich Deckenauflage sowie auf der Höhe Türsturz zu Garagentor.



- Nach Angabe schließt das Garagentor bei hohen Außentemperaturen nicht.

Außenanlagen:

- Der Terrassenbelag ist nicht endgültig hergestellt.



- Die Außenkellertreppe zeigt erhebliche Vermoosung auf, sowie Anstrichblätterungen im Bereich der Hausfassade. Ebenfalls an der Kellertreppe sind Fliesen gebrochen.



Angaben Antragsgegner:

- Nach Angabe schließen einzelne Fenster nicht richtig.
- Nach Angabe ist lediglich das Regenwasser am Revisionsschacht angeschlossen.
- Das sonstige Abwasser ist nach Angabe ohne zusätzlichen Revisionsschacht an den öffentlichen Kanal angeschlossen.
- Nach Angabe verliert die Wärmepumpe regelmäßig Wasser.
- Am Tag der Augenscheinnahme wird dem Unterzeichner angezeigt, dass im Raum Wohnzimmer ein Rollladen sich nicht öffnen lässt.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Untergeschoss entsprechen augenscheinlich nicht den gesetzlichen Vorgaben an Aufenthaltsräume³ und bleiben in der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche		
Wohngebäude	276 m ²	
Garage	42 m ²	
Grundstück		
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,23	
Wohnfläche, gesamt		
		170 m ²
Erdgeschoss	70 m ²	
zuzüglich Terasse 50 % aus überschlägig 80 m ²	40 m ²	
Dachgeschoss	60 m ²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Demografie:⁴

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Werbach:

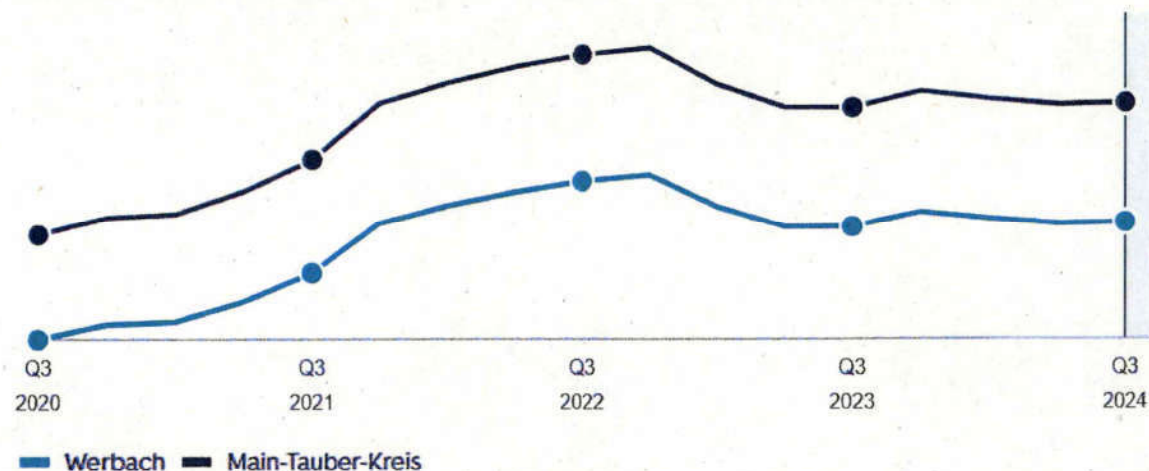
2020	2021	2025	2030	2035	2040
3.278	3.828	3.290	3.312	3.329	3.338

Main-Tauber-Kreis:

2020	2021	2025	2030	2035	2040
132.684	132.865	133.337	134.316	135.202	135.842

Die Prognose weist für den Main-Tauber-Kreis sowie die Gemeinde Werbach insgesamt eine stabile Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Werbach und seinen Ortsteilen⁵:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 ist ein Rückgang der Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Kaufangebote:⁶

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Landkreis Main-Tauber ohne die Städte Wertheim, Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr 2000 bis 2020
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 – 01.10.2024
- Grundstücksfläche bis 2.000 m²
- Wohnfläche: 140 – 200 m²

Ergebnis:

- 18 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 164 m².
- Durchschnittliche Grundstücksfläche: 583 m².
- Durchschnittliches Baujahr: 2007
- Angebotspreis: von 1.779 €/m² bis 3.632 €/m², Durchschnitt: 2.806 €/m².
-

Verkäufe:⁷

Im nördlichen Main-Tauber-Kreis wurden von 2022 bis 2024 keine vergleichbaren Objekte veräußert. In Gemeinden mit vergleichbarem Bodenwertniveau des angrenzenden Landkreises Würzburg wurden im gleichen Zeitraum folgende, hinsichtlich Baujahre und Flächen weitgehend vergleichbare, Wohnhäuser veräußert:

Jahrgang	Gemarkung	BRW	Bauart	Baujahr	Wohnfläche	Fläche	Vertragspreis
2022	Bütthard	85,0 €	Fertighaus	2005	165,2 m ²	836,0 m ²	480.000,0 €
2022	Unteraltertheim	95,0 €	Fertighaus	2000	126,0 m ²	538,0 m ²	356.000,0 €
2023	Bütthard	85,0 €	Fertighaus	2011	165,0 m ²	790,0 m ²	495.000,0 €
2024	Wolkshausen	95,0 €	Massivhaus	2010	128,0 m ²	663,0 m ²	399.000,0 €

Teil B: Bewertung

6. Wertermittlungsverfahren

Durch die Gutachterausschüsse werden aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen anhand von Berechnungsmodellen Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Anhand dieser Daten können bei modellkonformer Anwendung zutreffende Verkehrswerte ermittelt werden.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.⁸

Das Sachwertverfahren ist i. d. R. bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Für das zu bewertende Anwesen treffen die Kriterien des Sachwertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren.

7. Bodenwert

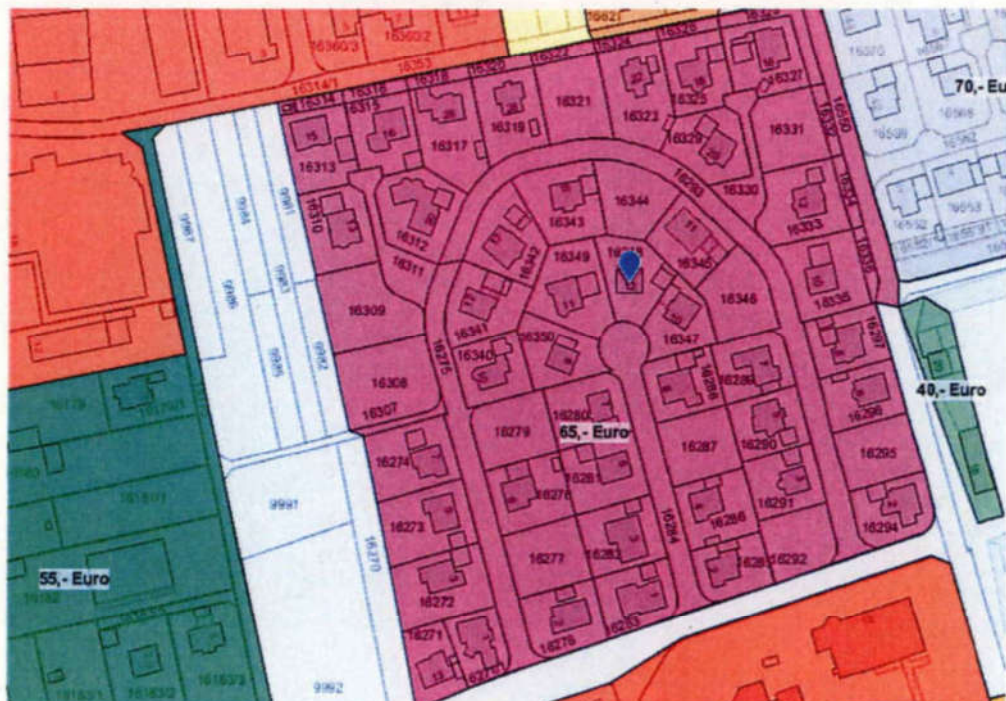
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁹ herangezogen.

Geltungsbereich: Landkreis Main-Tauber-Kreis, Gemeinde und Gemarkung Werbach,
Baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet, zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023:
65 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

Hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung, der Lagemerkmale, der Beschaffenheit und des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes entspricht das Grundstück den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke im Geltungsbereich des Bodenrichtwerts.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	65,00 €
Grundstücksgröße	m ²	705,00
Bodenwert	€	45.825 €

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt¹⁰.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 1.01	€/m ²	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Wertanteile	%						€/m ²
Außenwände	23%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	212 €
Dächer	15%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	138 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	101 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	86 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	92 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	42 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	83 €
Heizung	9%	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	102 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	55 €
Vorläufiger Kostenkennwert 100%							910 €
Korrekturfaktor						1,10	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>1.001 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						3,4	

Der zugrunde gelegte Gebäudetypus berücksichtigt ein nicht ausgebautes Kellergeschoss. Große Teile des Kellergeschosses sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wird ein Zuschlag von 10 % (Faktor 1,10) geschätzt.¹¹ Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.¹²

Nebengebäude:

Die Garage wird entsprechend ihrer Ausstattungsqualität einem Gebäudetypus zugeordnet und entsprechende Normalherstellungskosten berücksichtigt.¹³ Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex berücksichtigt.

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als durchschnittlich eingestuft und unter Berücksichtigung der Holzlege und der Terrassen mit 7 % in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

8.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben¹⁴:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser: 80 Jahre.

Modernisierungsgrad:

Seit Errichtung der baulichen Anlagen wurden keine die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Restnutzungsdauer (RND):

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 66 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹⁵

Alterswertminderung:

Entsprechend dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird linear eine Alterswertminderung bemessen.

8.3 Marktanpassung

Das Sachwertverfahren ermittelt Herstellungskosten und die Alterswertminderung einer baulichen Anlage in einem theoretischen Rechenmodell. Die Herstellkosten des ermittelten Sachwerts können von den tatsächlichen Herstellungskosten einer baulichen Anlage erheblich abweichen. Zudem weichen die Kaufpreise im Grundstücksverkehr regelmäßig von den ermittelten Sachwerten ab. Der Sachwertfaktor stellt diese Abweichung des ermittelten Sachwerts von tatsächlich ermittelten Kaufpreisen vergleichbarer Anwesen dar. Die Höhe des Sachwertfaktors wird insbesondere beeinflusst von dem Verhältnis der Qualität der Grundstückslage zu der Qualität der baulichen Anlage. Die quantitative Bemessung der Grundstücksqualität stellt der Bodenrichtwert dar. Der Bodenrichtwert beschreibt den üblichen Preis, der für ein Grundstück in diesem Bauquartier im Durchschnitt bezahlt wird. Die Qualität der baulichen Anlage wird durch die Höhe des Gebäudesachwertes beschrieben. Bei dem Vergleich von Kaufpreisen mit den dazugehörigen Sachwerten ist regelmäßig festzustellen, dass der Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor < 1) umso höher ausfällt, je einfacher die Grundstückslage und je höher der Gebäudesachwert ist. Und umgekehrt kann ein Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor > 1) erfolgen, wenn die Grundstückslage sehr gut und die bauliche Anlage sehr einfach ist.

Für die Kommune und den Landkreis des vorliegenden Anwesens liegen keine ausgewerteten Sachwertfaktoren vor. Faktoren, die differenziert auf das Bodenpreisniveau eingehen, liegen aus überregionalen Erhebungen vor.

Für die Kommune und den Landkreis des vorliegenden Anwesens liegen keine ausgewerteten Sachwertfaktoren vor. Faktoren, die differenziert auf das Bodenpreisniveau eingehen, liegen aus überregionalen Erhebungen vor.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mit vergleichbarem Bodenrichtwertniveau und vorläufigen Sachwerten von 300.000 € bis 500.000 €, liegen für den benachbarten Landkreis Würzburg ausgewertete Sachwertfaktoren für das Jahr 2022 vor:

Landkreis Würzburg, 2022: 1,12¹⁶

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Der überregionale Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Referenzjahr 2022. Seitdem sind die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Baupreise um erheblich gestiegen¹⁷. Die Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt ist dagegen von einem Preiserückgang und Stagnation geprägt.¹⁸ Bei steigenden Herstellungskosten und stagnierenden Verkaufspreisen ist ein erhöhter Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Der überregionale Sachwertfaktor berücksichtigt den vorläufigen Sachwert und das Bodenwertniveau bei durchschnittlicher Instandhaltung und Beschaffenheit. Für die gegebenenfalls notwendige Behebung der festgestellten Schäden und Mängel sowie die Fertigstellung des Terrassenbelages, wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer einen Abschlag vornehmen.

Sachwertfaktoren des Landkreises Würzburg sind geprägt durch die Nähe zum Oberzentrum Würzburg und niedrigeren vorläufigen Sachwerten. Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Würzburg ergeben bei steigenden vorläufigen Sachwerten bei gleichbleibenden Bodenwertniveau sinkende Sachwertfaktoren.¹⁹

Unter Berücksichtigung der Entfernung zum Oberzentrum Würzburg und vorgenannten Punkten, sowie der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt, wird ein zum Wertermittlungstichtag zutreffender Sachwertfaktor von gerundet 0,95 (- 5 %) geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m²	276,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	910,00		
Zu-/ Abschlag	%	10,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	182,77		
Gebäudeherstellungswert			504.945 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	66		
Alterswertminderung, linear	%	18	-90.890 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				414.055,00 €
Bruttogrundfläche Garage	m²	42,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	485,00		
Zu-/ Abschlag	%	-		
Baupreisindex zum Stichtag	%	182,77		
Gebäudeherstellungswert			37.230 €	
Alterswertminderung, linear	%	18	-6.701 €	
Gebäudeteilsachwert Garage				30.528,53 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	7	444.584 €	31.120,85 €
Wert der baulichen Anlagen				475.704,37 €
Bodenwert				45.825,00 €
Vorläufiger Sachwert				521.529,37 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,95	521.529 €	-26.076,47 €
Sachwert, marktangepasst				495.452,91 €

Plausibilisierung:

Die mittlere Spanne²⁰ der in den Jahren 2023 und 2024 im Landkreis Main-Tauber ohne die Städte Wertheim, Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim annoncierten Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 2000 - 2020 beträgt 2.475,52 €/m² bis 3.382,35 €/m² Wohnfläche, im Mittel 2.985,72 €/m² Wohnfläche.

Vertragspreise weichen von Angebotspreisen tendenziell nach unten ab.

Die Kaufpreise der in den Jahren 2022 bis 2024 im angrenzenden Landkreis Würzburg veräußerten vier, hinsichtlich Baujahresgruppe, Bauart, Größe und Bodenwertniveau weitgehend vergleichbaren Objekte, entsprechen 2.825,40 €/m² bis 3.117,19 €/m² Wohnfläche, im Mittel 2.961,95 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Sachwert entspricht einem Wertfaktor von gerundet 2.914,43 €/m² Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Situation am Immobilienmarkt als plausibel betrachtet.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert²¹ wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 gerundet

495.000,- €

Würzburg, 02.10.2024, Markus Stürzenberger



Dieses Werk darf nur ungekürzt vervielfältigt werden. Jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung der HSP Bau- und Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG.

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

-
- ¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Baden-Württemberg
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Art. 45 Abs. 2 Bayerische Bauordnung
- ⁴ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.
- ⁵ www.immoscout24.de
- ⁶ IMV Marktdaten
- ⁷ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung
- ⁸ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ⁹ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- ¹⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹¹ Vergleiche NHK 2010, Gebäudetypen mit ausgebautem Dachgeschoss zu Gebäudetypen ohne Dachgeschossausbau
- ¹² Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100
- ¹³ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹⁴ ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ¹⁵ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹⁶ Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, 5.3.1.3, Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit/ohne ELW.
- ¹⁷ Statistisches Bundesamt, Baupreisindex
- ¹⁸ Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt
- ¹⁹ Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, 5.3.1.3, Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit/ohne ELW, Bodenrichtwertbereich 151,00 €/m² bis 300,00 €/m².
- ²⁰ + /- 20 % vom Mittelwert.
- ²¹ BauGB § 194