

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Mitglied im gem. Gutachterausschuss
Neckar- Odenwald-Kreis

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB der Grundstücke
eingetragen im Grundbuch von Walldürn,
Blatt 3976, Gemarkung Walldürn,
Flurstücke Nr. 1013, 1014, Gebäude- und Freifläche,
Untere Vorstadtstraße 41 in 74731 Walldürn



Aktenzeichen des Amtsgerichts:	2 K 14/25
Wertermittlungstichtag:	03.07.2025
Qualitätsstichtag:	03.07.2025
Verkehrswert/Marktwert:	rd. 27.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 62 Seiten und wurde 2-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	8
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	10
4. Infrastruktur	11
5. Rechte und Belastungen	11
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	13
6.1 Art und Umfang der Nutzung	13
6.2 Vermietungssituation	13
6.3 Marktentwicklung	14
7. Gebäudebeschreibung	15
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
7.2 Wohnhaus	15
7.3 Nebengebäude	17
7.4 Hofüberdachung	17
7.5 Garage	17
7.6 Außenanlagen	17
8. Wertermittlung	18
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	18
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens	19
8.2 Bodenwertermittlung	19
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	20
8.3 Ertragswertverfahren	21
8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)	21
8.3.2 Berechnungen	22
8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung	24
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.4.1 Baumängel und Bauschäden	26
9. Verkehrswert	28
9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
9.2 Verkehrswert	29
10. Begriffserläuterungen	31
10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
11. Verzeichnis der Anlagen	34

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV); Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041.

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>; Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis.

Geschäftsbericht für das Jahr 2023; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach; 2024.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäuden

Objektadresse: Untere Vorstadtstrasse 41
74731 Walldürn

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach
Hauptstraße 110
74821 Mosbach

Az.: 2 K 14/25

Datum der Beauftragung: 05.05.2025

Eigentümer lt. Grundbuch: XXXXX
XXXXX

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einer
Zwangsversteigerung auf Antrag der Erben.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Walldürn
Gemarkung:	Walldürn
Blatt:	3976
BV-Nr. 6	
Flurstück:	1014
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	104,00 m ²
BV-Nr. 7	
Flurstück:	1013
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	162,00 m ²

Katasterangaben:

Gemarkung:	Walldürn
Flurstück:	1014
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	104,00 m ²
Gemarkung:	Walldürn
Flurstück:	1013
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	162,00 m ²

Arbeitsunterlagen:	<p>Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:</p> <p>Grundbuchauszug (Auftraggeber).</p> <p>Auskunft zu Baulasten und Erschließungssituation (Stadtverwaltung).</p> <p>Auskunft zur Bauleitplanung (Stadtverwaltung).</p> <p>Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landratsamt NOK).</p> <p>Auskunft zum Denkmalschutz (Landratsamt NOK).</p> <p>Baupläne (Stadtverwaltung).</p> <p>Auskunft zum Sanierungsverfahren (Stadtverwaltung).</p>
Ortsbesichtigung:	<p>Am 03.07.2025. Anwesend bei der Ortsbesichtigung waren XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sowie der Unterzeichner. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.</p>
Wertermittlungsstichtag:	<p>03.07.2025.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>03.07.2025.</p>
Allgemein:	<p>Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.</p> <p>Bei dem Anwesen handelt es sich um zwei Grundstücke. Diese bilden aufgrund der Bebauung und der Erschließung eine wirtschaftliche Einheit und wurden daher gemeinsam bewertet. Die anteiligen Verkehrswerte werden nachrichtlich ausgewiesen.</p> <p>Bei dem Objekt besteht m.E. tlw. Einsturzgefahr. Entsprechende Absperrmaßnahmen wurden vorgenommen. Die Gebäude konnten daher nicht vollumfänglich besichtigt werden. Somit sind nachfolgende Beschreibungen sowie Berechnungen tlw. als fiktiv anzusehen.</p> <p>Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. (fern)mündlich eingeholt. Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.</p> <p>Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist m.E. tlw. gegeben.</p>

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Walldürn (ca. 11.600 Einwohner)
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Heilbronn (ca. 58 km entfernt), Würzburg (ca. 54 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Stuttgart (ca. 91 km entfernt)
Bundesstraßen:	B47 und B27 (ca. 0,8 km bzw. 1 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A81 Anschlussstelle Ahorn (ca. 21 km entfernt)
Bahnhof:	Bahnhof Walldürn (ca. 0,7 km entfernt)
ÖPNV:	Bushaltestelle Volksbank (ca. 0,4 km entfernt)
Flughafen:	Frankfurt (ca. 100 km entfernt)
Anteil Erwerbstätige:	ca. 7.000
Arbeitslosenquote:	4,2 %
Ausländerquote:	10,3 %
Kaufkraftindex:	95
Makrolageeinschätzung:	Einfach.

Mikrolage:

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen sind am Ort vorhanden. Mittlere Wohnlage. Marktbereich I gemäß Grundstücksmarktbericht.
Ortsteil:	Kernstadt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Mikrolageeinschätzung:	Einfach.

Demographische Situation:

Die Kommune ist dem Demographietyp 4, „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zuzuordnen. Dieser Typ zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Eher mittelgroße Gemeinden
- Moderates Wachstum durch Zuwanderung
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
- Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Der Typ 4 umfasst insgesamt 513 Städte und Gemeinden, in denen etwa 7,8 Millionen Menschen leben. In der Mehrzahl handelt es sich um etwas größere Gemeinden, gut die Hälfte hat zwischen 10.000 bis 25.000 Einwohner. Im Vergleich aller Typen stellt Typ 4 die größte Gemeindegruppe dar in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Gemeinden.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Anwesen handelt es sich insgesamt um ein Reihengrundstück mit einem trapezförmigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenseite ca. 14 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 17 m.

Größe:

Die Grundstücke besitzen eine Größe von insgesamt 266,00 m².

Topographie:

Die Topographie der Grundstücke ist nahezu eben.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Lt. Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis ist auf den angefragten Grundstücken Untere Vorstadtstraße 41 in 74731 Walldürn, Gemarkung Walldürn Flurstücke Nr. 1013 und 1014, keine Altlast bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Die Grundstücke sind bebaut mit einem grenzstehenden, zweigeschossigen Wohnhaus, sowie mit zwei grenzstehenden Nebengebäuden. Die Gebäude sind an die umliegenden Gebäude angebaut.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Die Grundstücke liegen gemäß Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht in einem Überflutungsbereich bei Hochwasser.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Die Grundstücke sind über die mit Feinasphalt ausgebaute und mit Bürgersteigen versehen „Untere Vorstadtstraße“ erschlossen. Es handelt sich um eine normal frequentierte Durchgangsstraße .

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Die Grundstücke sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Für die Grundstücke sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung keine Erschließungsbeiträge offen. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 31.03.2025 konnte eingesehen werden. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 6, 7: Das Sanierungsverfahren „Untere Vorstadtstraße“ ist eingeleitet. Eingetragen am 29.06.2023.
- Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 2, 3, 5, 6 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 26.03.2025 (2 K 14/25).
Eingetragen (TBB014/151/2025) am 31.03.2025.

Auftragsgemäß wurden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Zu Lfd. Nr. 3 ist zu bemerken, daß lt. Stadtverwaltung im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens bisher noch keine Ausgleichsbeträge erhoben bzw. beschlossen wurden. Nach Abschluß der Maßnahme ist jedoch mit entsprechenden Ausgleichsbeträgen zu rechnen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung bestehen keine Einträge im Baulastenverzeichnis das Grundstück betreffend.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz, liegt jedoch in einem Bereich der als archäologische Prüffläche ausgewiesen ist (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Walldürn). Bei Eingriffen in den Boden ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Überbau:

Augenscheinlich überbaut die Hofüberdachung das nordöstlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 1015.

Des Weiteren überbaut der strassenseitige Baukörper das benachbarte, angebaute Wohnhaus „Prügelgasse 2“ bzw. wird von diesem überbaut. D.h. die Gebäudegrenze verläuft nicht vertikal durch das Gebäude sondern versetzt. Insbesondere der Spitzboden des gesamten Gebäudes (Doppelhaus) ist dabei insgesamt dem zu bewertenden Objekt zugeordnet (s. Anlage 4:).

Entsprechende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht ermittelt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen verzeichnet.

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten**6.1 Art und Umfang der Nutzung**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus sowie um eine Garage und einen zweigeschossigen Schuppen.

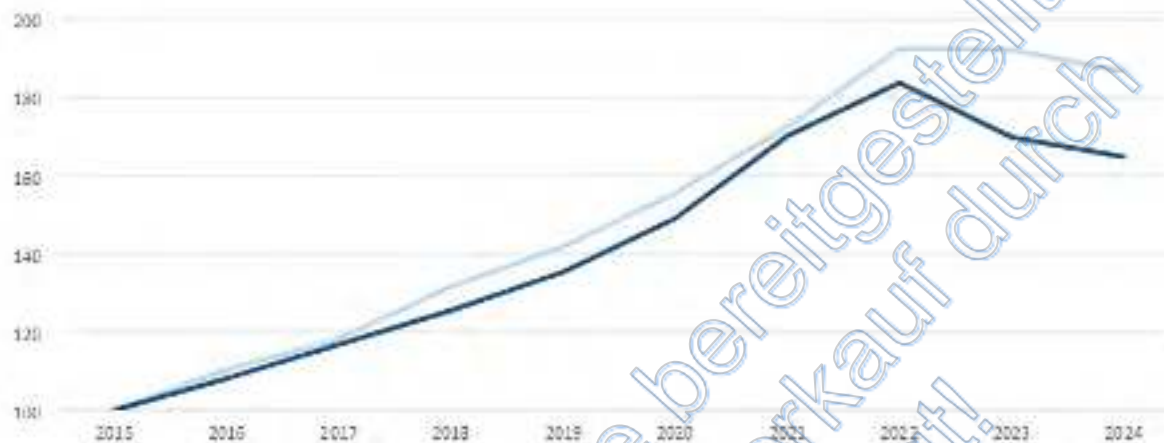
6.2 Vermietungssituation

Das Objekt war zum Stichtag leer stehend.

6.3 Marktentwicklung

Hauspreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100,0	110,3	118,2	131,6	141,8	155,5	172,5	192,4	192,2	186,6
100,0	108,1	116,8	125,5	135,3	149,0	170,1	183,7	169,8	164,8

Wertentwicklung Region:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 2691 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis berücksichtigt.

Wertentwicklung Land:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1177493 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Ø Wertentwicklung Region: 7,2 %

Ø Wertentwicklung Land: 5,7 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025
-0,7 %	-0,2 %	0,1 %	0,1 %
-0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %

Quelle:

on-geo GmbH

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden 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 pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

7.2 Wohnhaus

Baujahr:	ca. 19. Jhdt. (geschätzt).
Außenmauern:	Mauerwerk, Bruchstein, Holzständerfachwerk.
Innenmauern:	Mischmauerwerk, Holzständerfachwerk.
Decken:	Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Kaminkopf über Dach mit Backsteinverkleidung. Dachgaube verputzt bzw. Rohzustand.
Fassade:	Putzfassade (gestrichen, schadhaft mit Putzabplatzungen und Setz- bzw. Abscherrissen sowie starkem Pflanzenbewuchs). Giebel mit Blechverkleidung.
Stocktreppen:	Stahltreppe mit Holzstufen, steile Holzstiegen.

Türen:	Holztüren.
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC. Nassräume: Fliesen.
Wandflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich, Natursteinverkleidung, Holzverkleidung. Nassräume: Fliesen.
Deckenflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich, beschichtete Paneele, Holzverkleidung, Hartschaumplatten.
Fenster:	EG tlw. Kunststoff mit Isol.-Verglasung und Kunststoff- Rollläden. Ansonsten Holz mit Einfachverglasung. Innen- und Außenfensterbänke. Glasbausteine.
Eingangsbereich:	Eingangstreppe mit Waschbetonstufen und Stahlgeländer. Eingangstüre aus Holz mit Drahtornamentverglasung.
Sanitärinstallation:	Einfache, mittlere Ausführung.
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung (schadhaft).
Heizung:	Ölzentralheizung.
Warmwasserversorgung:	Über Durchlauferhitzer.
Ausstattung:	I. M. mittlere Ausstattung (nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen).
<u>Allgemein:</u>	<p>Belichtung und Besonnung sind der Bauweise und dem Alter entsprechend einfach, zweiseitig ausgerichtet. Die Grundrissgestaltung ist einfach, tlw. mit gefangenen Räumen.</p> <p>Innerhalb des Gebäudes sind unterschiedliche Bodenniveaus mit Differenzstufen vorhanden. Die Böden und Deckenunterseiten weisen Schieflagen auf. Die lichte Raumhöhe beträgt im Mittel ca. 2,00 m bis 2,10 m. Die Innengestaltung ist insgesamt als unzeitgemäß einzustufen.</p> <p>Der Innenausbau befindet sich in einem verbrauchten bzw. schadhaften Zustand. Im Gebäude wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt.</p> <p>Das Objekt befindet sich her allgemein in einem vernachlässigten, schlechten bzw. desolaten Unterhaltungszustand. Es besteht tlw. Einsturzgefahr. Es liegen Bauschäden bzw. größerer Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor.</p>

O.g. Punkte wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3 Nebengebäude

Mauerwerks- / Holzständerfachwerksbau. Fassade im Rohzustand bzw. Eternitverkleidung. Pultdach mit Welleterniteindeckung. Im Innenbereich einfacher Ausbau, tlw. gefliest. Das Gebäude befindet sich in einem stark schadhaften, tlw. desolaten Zustand.

7.4 Hofüberdachung

Holzkonstruktion mit Pultdach und Welleternitaufgabe. Seitlich Holzverkleidung.

Das Gebäude befindet sich in einem stark schadhaften Zustand und wurde bereits provisorisch abgestützt. M.E. besteht Einsturzgefahr. Daher ohne Wertansatz.

7.5 Garage

Mauerwerksbau, verputzt und gestrichen. Pultdach mit Welleterniteindeckung. Zufahrt über Stahlschwinger. Das Gebäude befindet sich in einem stark schadhaften Zustand.

7.6 Außenanlagen

Hofbereich mit Feinasphalt bzw. Beton befestigt. Sonstige Freiflächen im Rohzustand.

Auf dem Gelände ist Unrat abgelagert.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung

von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Das Wertermittlungsobjekt (Einfamilienwohnhaus) ist aufgrund der vorhandenen Objekteigenschaften sowie der Lage am Immobilienmarkt und der Besonderheiten des Objekts in erster Linie zur ausschließlichen Selbstnutzung gedacht.

Der Verkehrswert wird daher in der Regel nach §§ 35 ff. ImmoWertV unter Anwendung des **Sachwertverfahrens** ermittelt.

Zur Unterstützung des Ergebnisses wird dabei üblicherweise eine Bewertung nach dem **Ertragswertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen. Insbesondere, da für das Objekt die für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erforderlichen Daten, d. h. u.a. Bodenrichtwerte und veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall indiziert die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren jedoch eine Freilegung des Grundstückes. Die Bewertung wurde daher allein nach dem **Ertragswertverfahren** vorgenommen, welches im vorliegenden Fall zum Liquidationswert führt.

8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner

wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **87,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (01203248 Walldürn - Stadtkern).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baugebiet/Baufläche:	Gemischte Baufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Fläche:	900 m²

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 87,00 €/m²
		+ 20,00% = 17,40 €/m² (Für Mindergröße gemäß Gutachterausschuss)
		= 104,40 €/m² = rd. 104,00 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Gebäude- und Freifläche	266	104,00					Ja	27.664

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

27.664 €

8.3 Ertragswertverfahren

8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts im allgemeinen Ertragswertverfahren basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.1.

8.3.2 Berechnungen

Rohrertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahres-rohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins. €/ Jahr			
in Gebäude		Jahre					%	m²			Ist	angesetzt	€
	Nutzung / Beschreibung												
w	1	Wohnen / EG/OG/DG	56	2,25	1	164,00		8,00	15.744	623			
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 56	Ø 2,25	Σ 1	Σ 164,00			Σ 15.744	Σ 623			

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / EG/OG/DG	14,00	0,48	359,00	2,28	2,00				18,86
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 18,86

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG/OG/DG	15.744	2.970	12.774	623	12.151	31,6602	384.703

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 15.744

Σ 2.970

Σ 12.774

Σ 623

Σ 12.151

Σ 384.703

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

384.703 €

+ Bodenwert

27.664 €

vorläufiger Ertragswert

412.367 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Sanierungskosten Vollmodernisierung

s. Kap. 8.4.1

615.000 €

Ertragswert

-202.633 €

Im vorliegenden Fall liegt der erzielbare Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierungskosten im negativen Bereich:

$$384.703,00 \text{ €} - 615.000,00 \text{ €} = -230.297,00 \text{ €}.$$

Gemäß ImmoWertV ist ein Liquidationsobjekt dann gegeben, wenn der Ertrag in einem wirtschaftlich irreparablen Missverhältnis zum „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV steht und die in Betracht kommenden Möglichkeiten wirtschaftlich, d.h. unter Berücksichtigung der dafür ggf. aufzuwendenden Kosten nicht geeignet sind, dem Missverhältnis abzuweichen. Davon kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sich unter den jeweiligen Szenarien ergebenden Ertragswerte den „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV wie im vorliegenden Fall unterschreiten³. Somit kann im vorliegenden Fall unterstellt werden, dass es sich um Liquidationsobjekt handelt.

Dabei bemisst sich der Verkehrswert bei einer alsbaldigen Freilegung aus dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (Liquidationswert).

Bei einer aufgeschobenen Freilegung sind die Freilegungskosten entsprechend abzuzinsen.

Infolge der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden wachsenden Leerstand von Gebäuden in alten Ortskernen steigt die Zahl der bebauten Grundstücke, deren Bebauung sich in einem sehr desolaten Zustand befindet, stetig an. Hierbei konnte lt.

³ Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022

Wertermittlungsliteratur festgestellt werden, dass sich die Freilegungskosten in der Regel jedoch nur gering im Kaufpreis widerspiegeln.

In der Wertermittlungsliteratur wurden dazu Untersuchungen der Kauffälle von Grundstücken, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vollständig freizulegen sind (Liquidations(wert)objekte nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV) veröffentlicht. Es handelte sich bei den untersuchten Kauffällen um bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Regionen die u.a. aufgrund der demografischen Zusammensetzung, der wirtschaftlichen Verhältnisse und der vorhandenen Infrastruktur mit dem Bereich des vorliegenden Bewertungsobjekts vergleichbar bzw. übertragbar sind.

Im Ergebnis konnten dabei Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden abhängig von der Grundstücksgröße ermittelt und veröffentlicht werden. Demnach kann im vorliegenden Fall ein Bodenwertfaktor von im Mittel rd. 0,98 für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Hieraus ergibt sich m. E. folgender Liquidationswert:

$$27.664,00 \text{ € (Bodenwert)} \times 0,98 \text{ (Bodenwertfaktor)} = \text{rd. } 27.110,72 \text{ €} = \text{rd. } 27.000,00 \text{ €}$$

8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFIV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte in überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Unterlagen.

Die Zusammenstellung der Wohnflächen ist der Anlage 5: zu entnehmen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die erzielbare Wohnraummiete wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen und der Auswertungen von on-geo sowie F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH angesetzt. Hierbei wurde der sanierte Zustand unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Der vorliegenden Wertermittlung werden u.a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für entsprechende Objekte wurden seitens des örtlichen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Unter Berücksichtigung der in der einschlägigen Literatur veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage und derzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung eigener Auswertungen und der Heranziehung von veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen aus Regionen mit vergleichbarer Infra- und Bevölkerungsstruktur und Wirtschaftskraft ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % angemessen. Hierbei wurde der sanierte Zustand unterstellt.

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.

Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bzw. den Vorgaben der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren angenommen werden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem stark schadhaften bzw. desolaten Zustand. Zur Herstellung der dauerhaften Vermietbarkeit sind m.E. umfangreiche Sanierungs-/Modernisierungsmassnahmen erforderlich.

Nach Durchführung der erforderlichen Massnahmen wird dem Objekt ein Sanierungs-/Modernisierungsgrad von „umfassend modernisiert“ mit einem mittleren Ausstattungsstandard unterstellt. Hieraus resultiert eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.4.1 Baumängel und Bauschäden

Die Gebäude befinden sich in einem stark schadhaften, tlw. desolaten Zustand bzw. weisen größeren Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Das Gesamtobjekt ist im derzeitigen Zustand nicht vermietbar bzw. nutzbar.

Die angesetzten, in diesem Zusammenhang unmittelbar erforderlichen Sanierungs-/Fertigstellungskosten zur Herstellung der dauerhaften Vermietbarkeit und zur Vermeidung von Folgeschäden wurden aufgrund der angetroffenen Eigenschaften der gesamten Liegenschaft im Rahmen der Wertermittlung mit rd. **615.000,00 €** sachverständig, marktangepasst anhand von Erfahrungswerten und einschlägigen Tabellen⁴ und für die Wertermittlung hinreichend genau geschätzt. Unterstellt wurde dabei eine umfassende

⁴ Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017.

Sanierung/Vollmodernisierung mit einem mittleren Ausstattungsstandard und einem mittleren bis schlechten Ausgangszustand.

Die Sanierungskosten ergeben sich zu:

$$164,00 \text{ m}^{25} \times 3.200,00 \text{ €/m}^{26} \times 1,17^7 = 614.016,00 \text{ €} = \text{rd. } 615.000,00 \text{ €}$$

Die erforderlichen Arbeiten enthalten u.a. die Gewerke:

- Abbruch-Rohbauarbeiten
- Zimmerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Putzarbeiten/Trockenbau
- Fliesenarbeiten
- Estricharbeiten
- Schreinerarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Fensterarbeiten
- Malerarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Aussenanlagen

Die Sanierungskosten wurden dabei im Rahmen der Verkehrswertermittlung zur Berücksichtigung des baulichen Zustands im Kontext des Bewertungsmodells näherungsweise und überschlägig ermittelt.

Diese Angaben stellen daher keine Kostenschätzung i.e.S. im Rahmen von Baumaßnahmen dar!

Eine genaue Spezifizierung der tatsächlichen Kosten für die Sanierung kann nur nach Vorlage von entsprechenden Kostenanschlägen erfolgen!

⁵ Wohnfläche

⁶ Baukosten ohne Grundstücks- und Gebäuderestwerte und ohne Baunebenkosten incl. 19% Mehrwertsteuer bei Fachwerkhäusern in mittlerem Zustand

⁷ Zuschlag für Baunebenkosten

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Des Weiteren sind die zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten (u.a. Sachwertfaktor) ausreichend vorhanden.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Rendite) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz, Bodenwert etc.) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall indiziert jedoch der Ertragswert bereits eine Freilegung des Grundstücks. Der Verkehrswert wird deshalb lediglich aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet, welcher im vorliegenden Fall zum Liquidationswert führt.

Der Liquidationswert wurde dabei mit rd. **27.000,00 €** ermittelt.

9.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert/Liquidationswert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke

**eingetragen im Grundbuch von Walldürn,
Blatt 3976, Gemarkung Walldürn,
Flurstücke Nr. 1013, 1014, Gebäude- und Freifläche,
Untere Vorstadtstraße 41 in 74731 Walldürn**

zum Wertermittlungstichtag auf

rund 27.000,00 €

(in Worten: Siebenundzwanzigtausend Euro)

Davon entfallen m.E. auf das Grundstück Flurstück Nr. 1014 **rd. 10.500,00 €**

und auf das Grundstück Flurstück Nr. 1013 **rd. 16.500,00 €**

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verarbeiteten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z.T. 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.

Fahrenbach, den 15.08.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



10. Begriffserläuterungen

10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

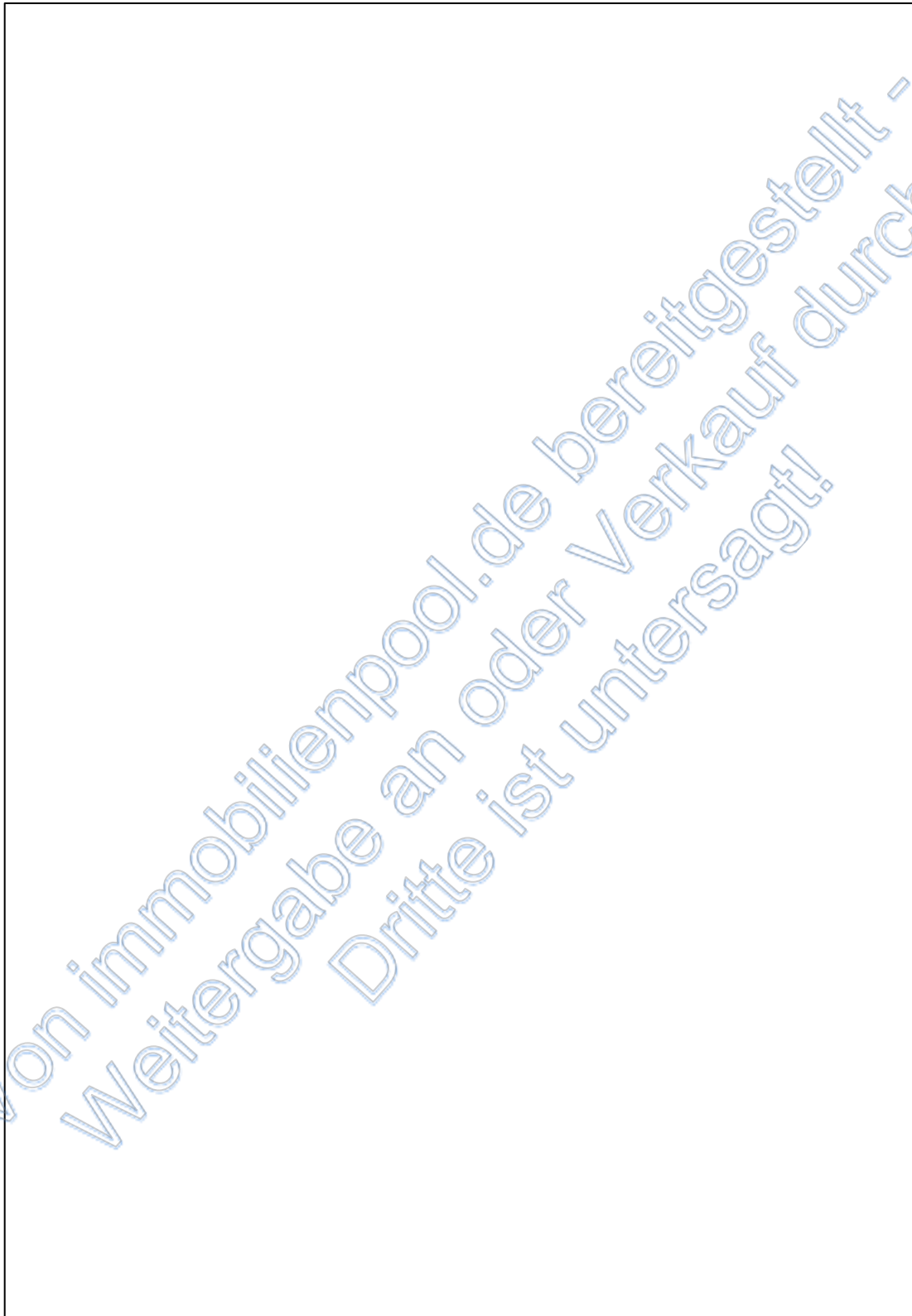
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	35
Anlage 2: Bodenrichtwertinformationen.....	36
Anlage 3: Fotodokumentation	38
Anlage 4: Planunterlagen.....	55
Anlage 5: Ermittlung der Wohnfläche	62

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

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Anlage 2: Bodenrichtwertinformationen





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

Anlage 3: Fotodokumentation



Südwesten



Südwesten



Süden



Südosten



Süden



Hofüberdachung und Nebengebäude



Garage



Garage



Hofüberdachung



Hofüberdachung/Nebengebäude



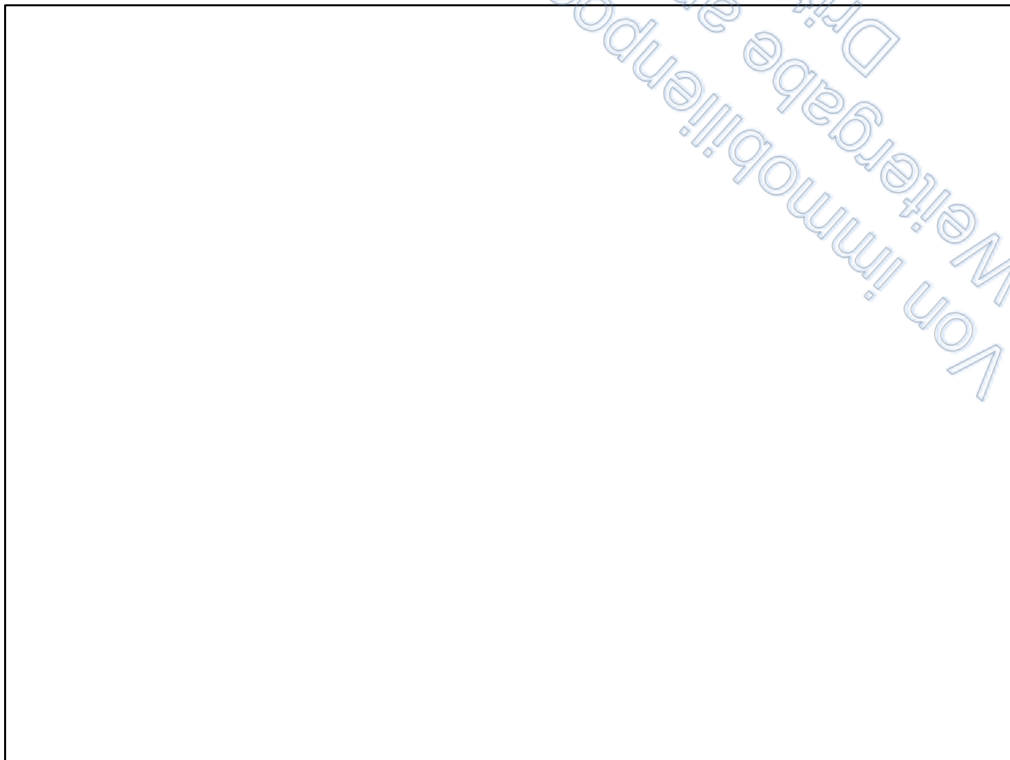
Aufsicht Hofüberdachung



Giebelseite von Nordwesten



EG Nebengebäude



Keller



Keller



Kellerdecke



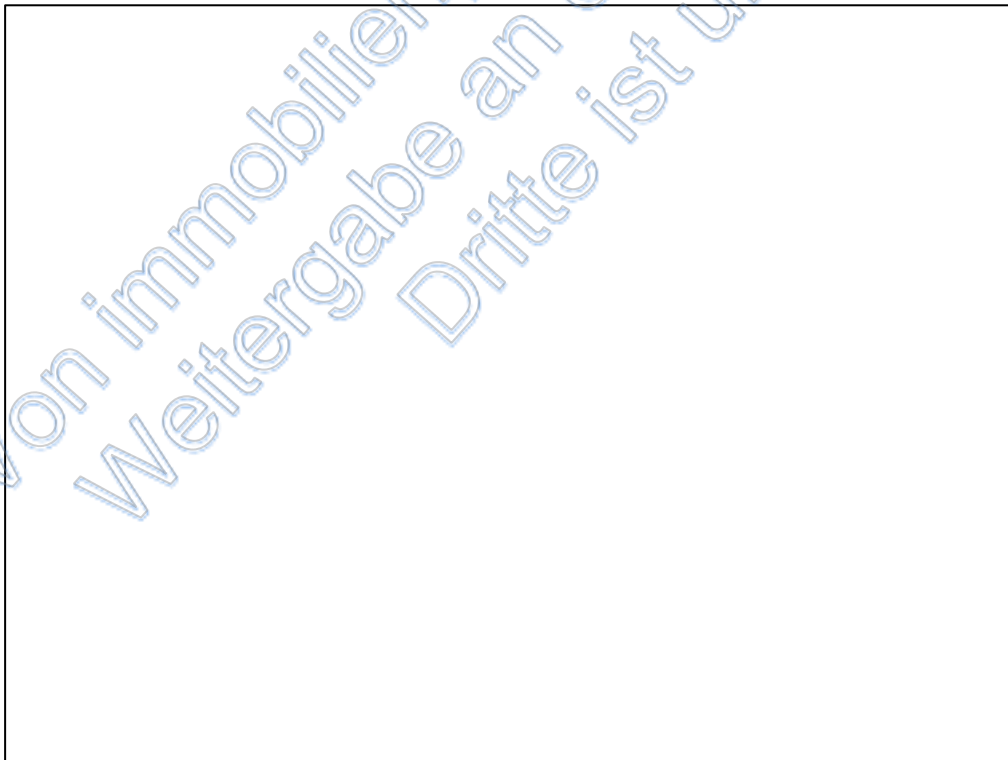
Heizungsanlage



Tankraum



Stocktreppe EG



Küche



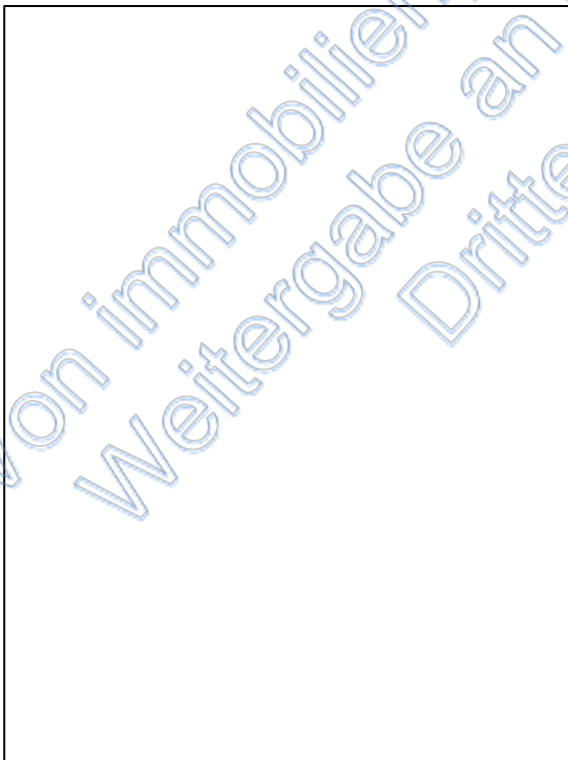
WC



Küche



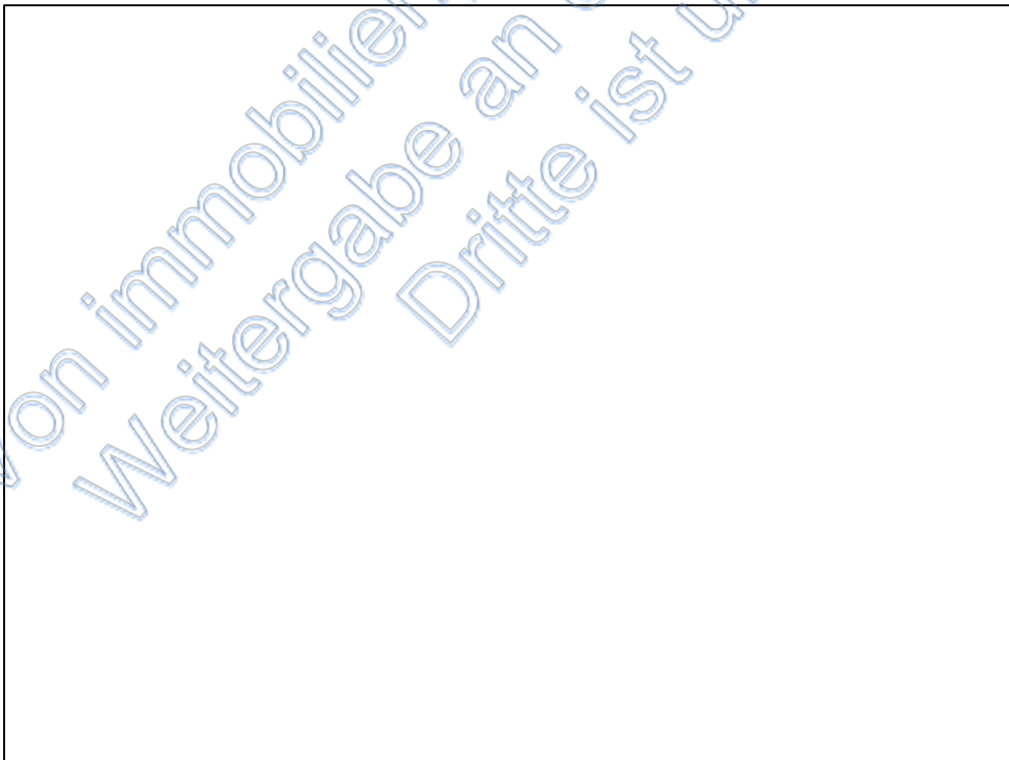
Zimmer



Flur



Zimmer



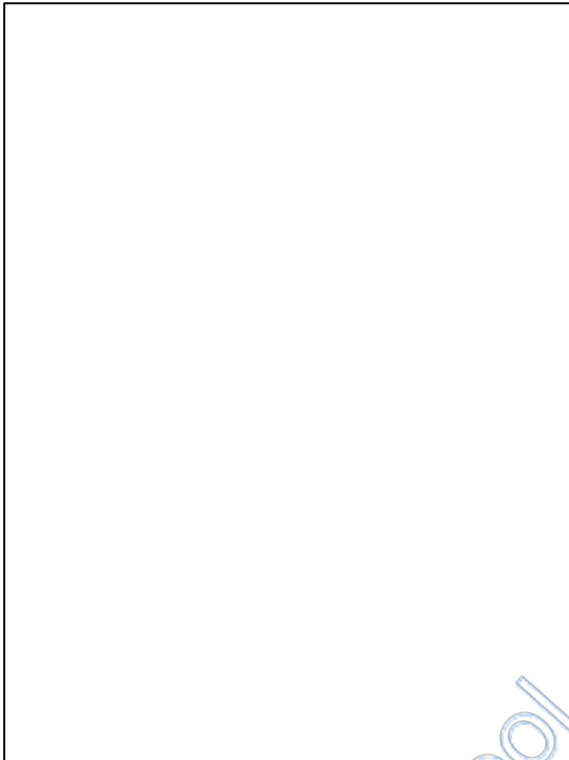
Zimmer



Zimmer



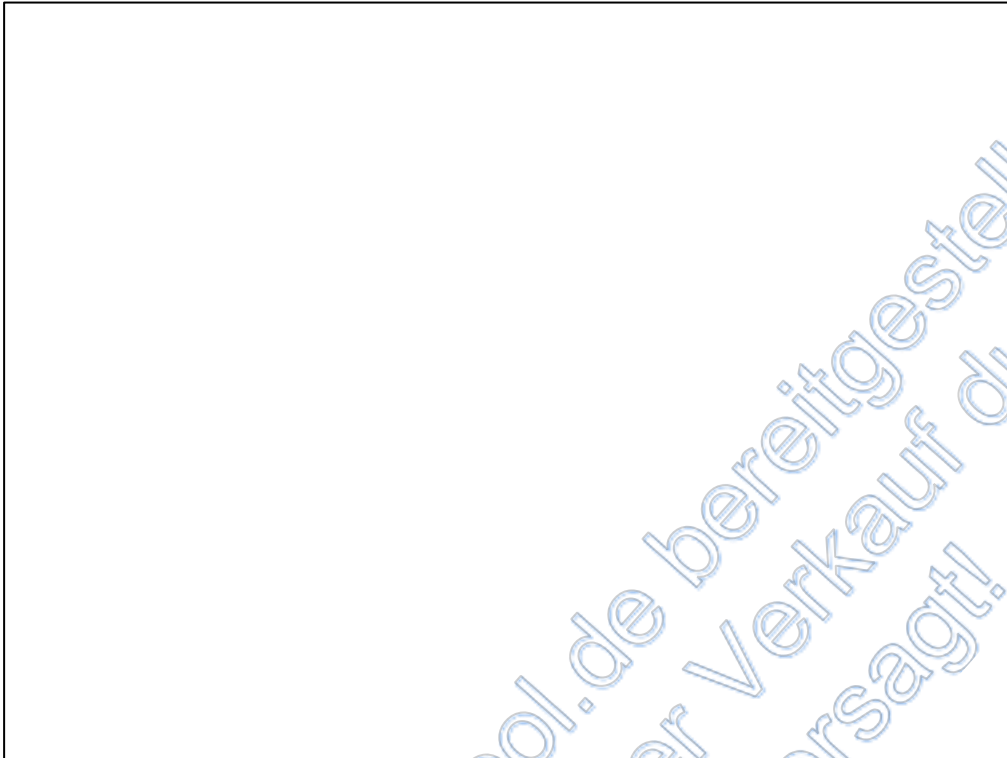
Elektroinstallation



Zimmer



Stocktreppe



Zimmer



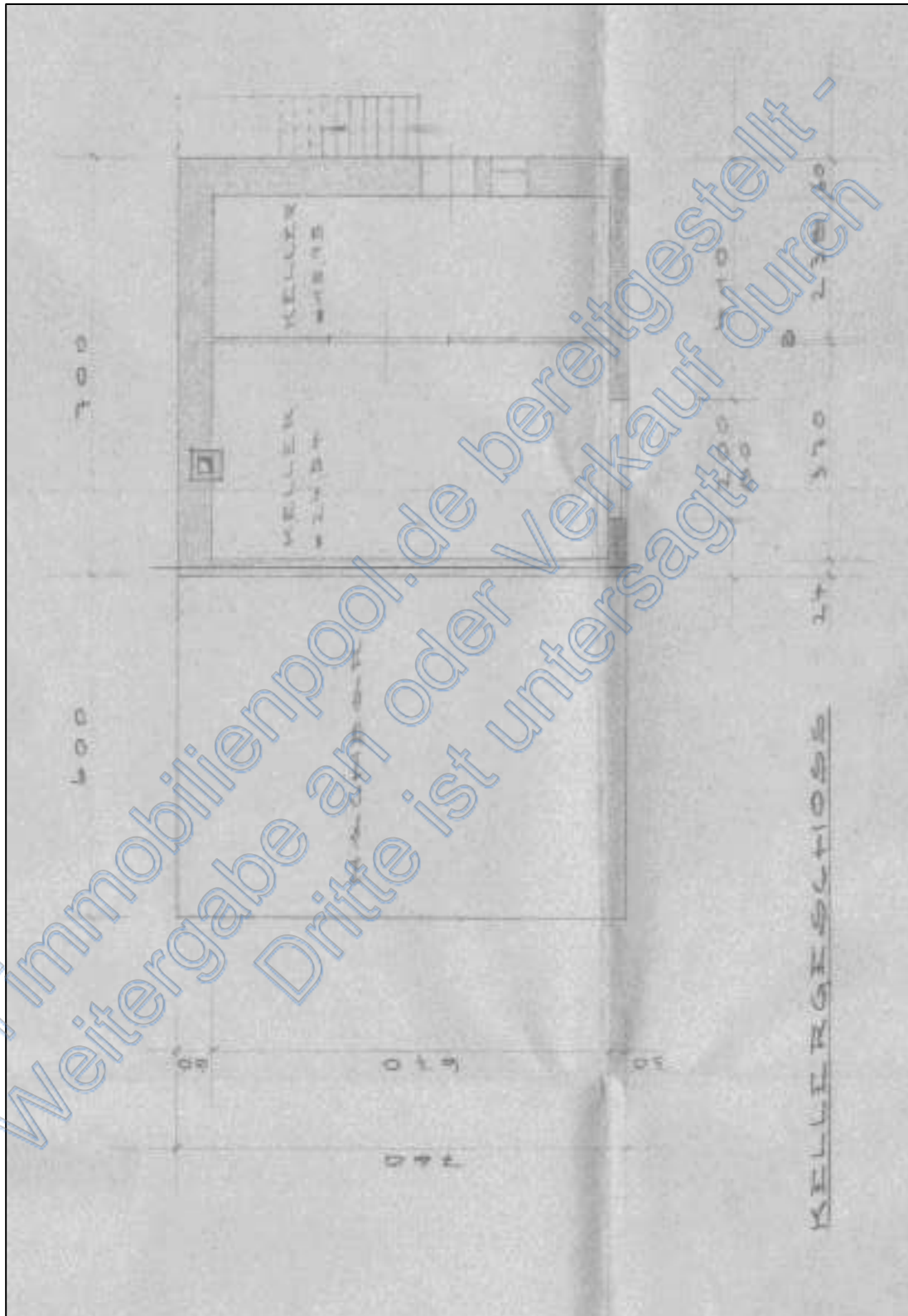
Dachgeschoss

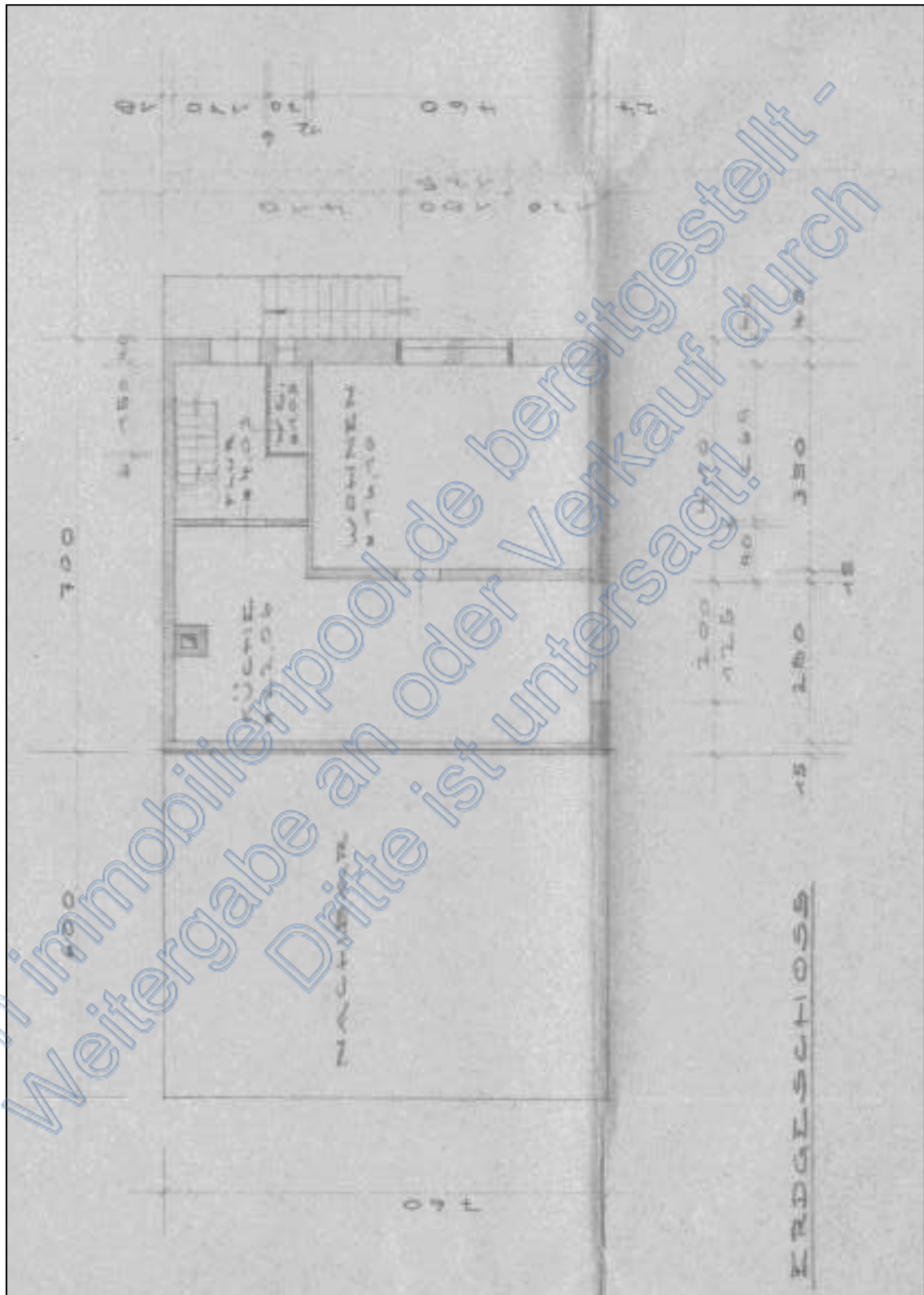


Feuchtigkeitsschäden



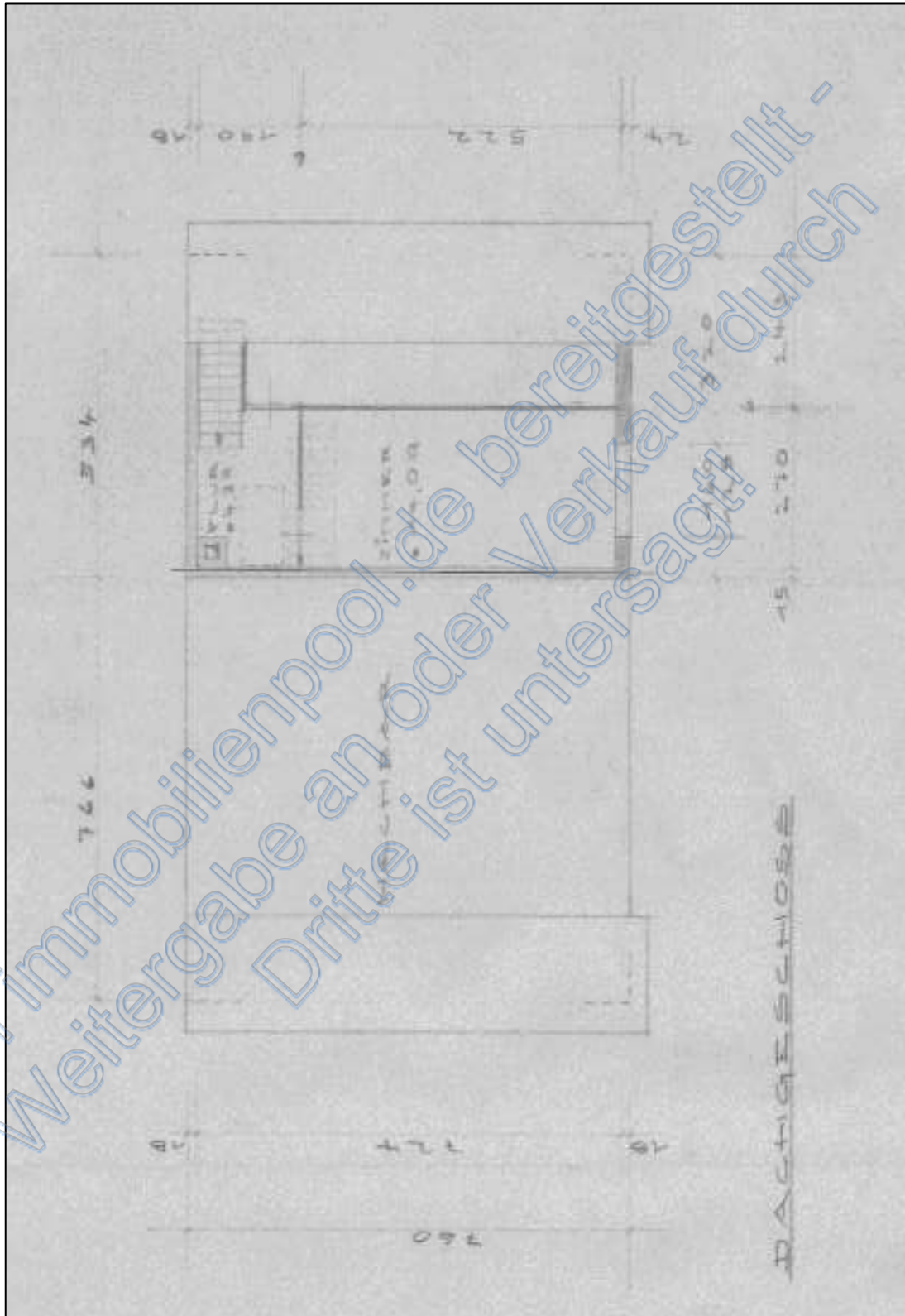
Elektrounterverteilung

Anlage 4: Planunterlagen**Kellergeschoss**

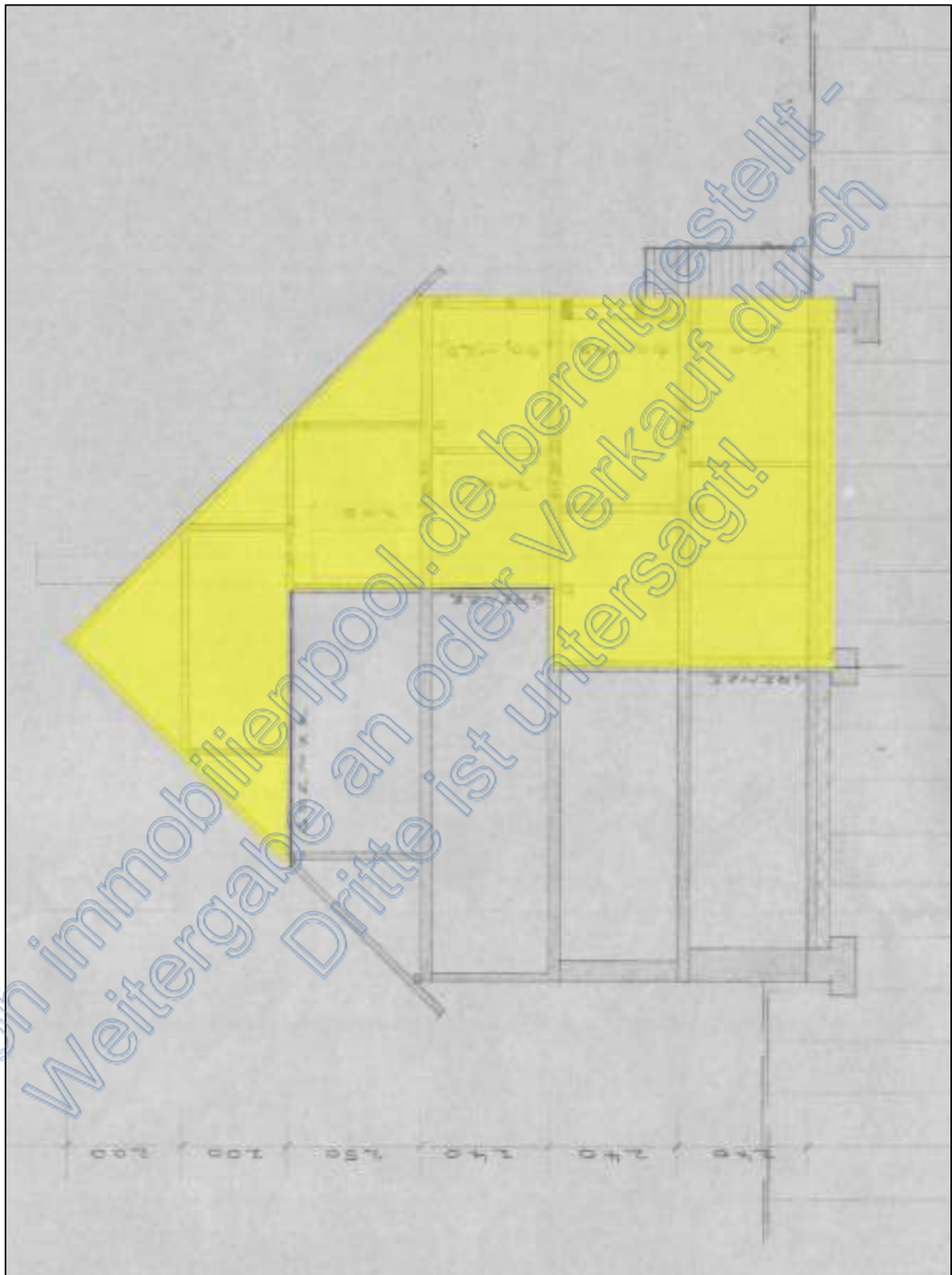


Erdgeschoss

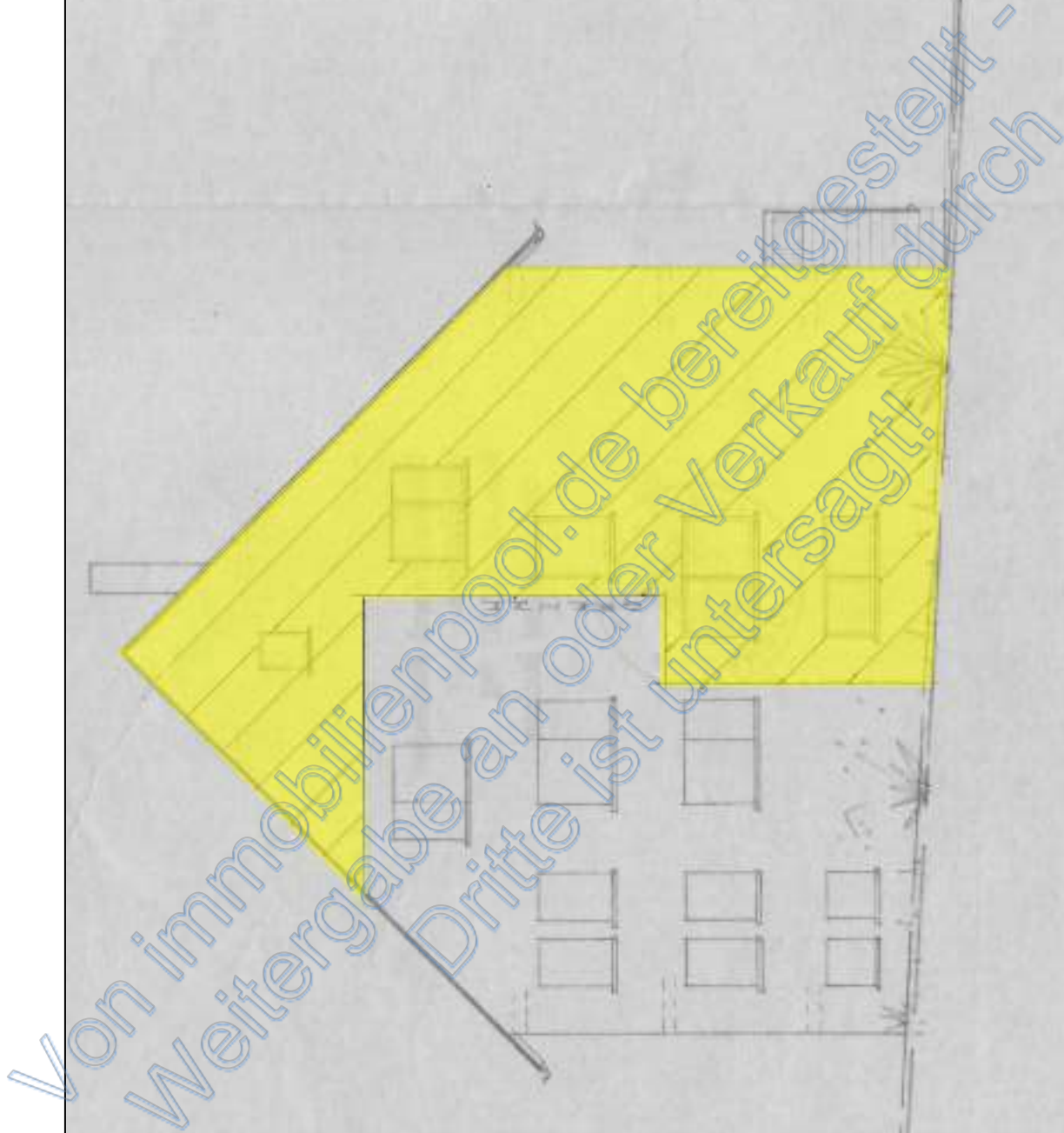




Dachgeschoss



Schnitt mit vertikalem Grenzverlauf durch das Gebäude



ト、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百、



Hofansicht

Anlage 5: Ermittlung der Wohnfläche

Raum		Breite [m]		Länge [m]		Faktor		Wohn-/Nutz- fläche [m²]
------	--	---------------	--	--------------	--	--------	--	----------------------------

Erdgeschoss

Küche Vorderhaus	ca.	22,06	x	1,00	x	0,97	=	21,40	21,40
Flur Vorderhaus	ca.	4,03	x	1,00	x	0,97	=	3,91	3,91
Wohnen Vorderhaus	ca.	16,10	x	1,00	x	0,97	=	15,62	15,62
Hinterhaus	ca.	5,70	x	6,00	x	0,72	=	24,62	24,62
Summe Erdgeschoss	ca.							65,55	65,55
								rund	66,00

Obergeschoss

Bad Vorderhaus	ca.	3,10	x	1,00	x	0,97	=	3,01	3,01
Flur Vorderhaus	ca.	6,21	x	1,00	x	0,97	=	6,02	6,02
Kinder Vorderhaus	ca.	10,21	x	1,00	x	0,97	=	9,90	9,90
Eltern Vorderhaus	ca.	11,77	x	1,00	x	0,97	=	11,42	11,42
Hinterhaus	ca.	5,70	x	6,00	x	0,72	=	24,62	24,62
Summe Obergeschoss	ca.							54,98	54,98
								rund	55,00

Dachgeschoss

Flur Vorderhaus	ca.	4,39	x	1,00	x	0,97	=	4,26	4,26
Zimmer Vorderhaus	ca.	14,09	x	1,00	x	0,97	=	13,67	13,67
Hinterhaus	ca.	5,70	x	6,00	x	0,72	=	24,62	24,62
Summe Dachgeschoss	ca.							42,55	42,55
								rund	43,00

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Mitglied im gem. Gutachterausschuss
Neckar- Odenwald-Kreis

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB der Grundstücke
eingetragen im Grundbuch von Walldürn,
Blatt 3976, Gemarkung Walldürn,
Flurstücke Nr. 6831, 7666 und 1192, Landwirtschaftsfläche,
Entengrube, Waldstetterpfad, Seegärten in 74731 Walldürn.



Aktenzeichen des Amtsgerichts:

2 K 14/25

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

03.07.2025

Verkehrswert/Marktwert Flurstück Nr. 6831:

rd. 300,00 €

Verkehrswert/Marktwert Flurstück Nr. 7666:

rd. 2.400,00 €

Verkehrswert/Marktwert Flurstück Nr. 1192:

rd. 800,00 €

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	8
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	9
4. Infrastruktur	10
5. Rechte und Belastungen	11
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	12
6.1 Art und Umfang der Nutzung	12
7. Wertermittlung	13
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
7.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	13
7.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:	14
7.2 Bodenwertermittlung	14
7.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
7.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	15
7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
8. Verkehrswert	17
8.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
8.2 Verkehrswert	18
10. Verzeichnis der Anlagen	20

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV); Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041.

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>; Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis.

Geschäftsbericht für das Jahr 2023; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach; 2024.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Unbebaute Grundstücke

Objektadresse: Gewanne Entengrube, Waldstetterpfad, Seegärten
74731 Walldürn

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach
Hauptstraße 110
74821 Mosbach

Az.: 2 K 14/25

Datum der Beauftragung: 05.05.2025

Eigentümer lt. Grundbuch: XXXXX
XXXXX

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einer
Zwangsversteigerung auf Antrag der Erben.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Walldürn
Gemarkung:	Walldürn
Blatt:	3976
BV-Nr. 2	
Flurstück:	6831
Nutzung:	Landwirtschaftsfläche, Entengrube
Fläche:	574,00 m ²
BV-Nr. 3	
Flurstück:	7666
Nutzung:	Landwirtschaftsfläche, Waldstätterpfad
Fläche:	1.535,00 m ²
BV-Nr. 5	
Flurstück:	1192
Nutzung:	Landwirtschaftsfläche, Seegärten
Fläche:	117,00 m ²

Katasterangaben:

Gemarkung:	Walldürn
Flurstück:	6831
Nutzung:	Landwirtschaftsfläche, Entengrube
Fläche:	574,00 m ²

Flurstück: 7666
Nutzung: Landwirtschaftsfläche,
Waldstätterpfad
Fläche: 1.535,00 m²

Flurstück: 1192
Nutzung: Landwirtschaftsfläche, Seegärten
Fläche: 117,00 m²

Arbeitsunterlagen: Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Auskunft zu Baulasten und Erschließungssituation (Gemeindeverwaltung).

Auskunft zur Bauleitplanung (Gemeindeverwaltung).

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landratsamt NOK).

Auskunft zum Denkmalschutz (Landratsamt NOK).

Ortsbesichtigung: Am 03.07.2025. Anwesend bei der Ortsbesichtigung waren XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sowie der Unterzeichner. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2025.

Qualitätsstichtag: 03.07.2025.

Allgemein: Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Walldürn (ca. 11.500 Einwohner)
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Heilbronn (ca. 58 km entfernt), Würzburg (ca. 54 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Stuttgart (ca. 91 km entfernt)
Bundesstraßen:	B47 und B27
Autobahnzufahrt:	A81 Anschlussstelle Ahorn
Bahnhof:	Bahnhof Walldürn
ÖPNV:	Busverbindungen
Flughafen:	Frankfurt (ca. 100 km entfernt)
Anteil Erwerbstätige:	ca. 7.000
Arbeitslosenquote:	4,2 %
Ausländerquote:	10,3 %
Kaufkraftindex:	95
Makrolageeinschätzung:	Einfach.

Mikrolage:

Innerörtliche Lage: Die Grundstücke befinden sich ausserhalb des bebauten Ortsgebiets im Südosten von Walldürn. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Walldürn) beträgt ca. 0,6 km (Seegärten), 1,2 km (Entengrube) bzw. 2,5 km (Waldstetterpfad).

Beeinträchtigungen: Wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Demographische Situation:

Die Kommune ist dem Demographietyp 4, „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zuzuordnen. Dieser Typ zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Eher mittelgroße Gemeinden
- Moderates Wachstum durch Zuwanderung
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
- Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Der Typ 4 umfasst insgesamt 513 Städte und Gemeinden, in denen etwa 7,8 Millionen Menschen leben. In der Mehrzahl handelt es sich um etwas größere Gemeinden, gut die Hälfte hat zwischen 10.000 bis 25.000 Einwohner. Im Vergleich aller Typen stellt Typ 4 die größte Gemeindegruppe dar in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Gemeinden.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei den Grundstücken handelt es sich um Reihengrundstücke mit einem jeweils nahezu rechteckigen Grundriss (siehe Lagepläne).

Topographie:

Die Topographie der Grundstücke ist jeweils nahezu eben.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Lt. Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis sind auf den Grundstücken keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Die Grundstücke sind unbebaut.

Entwicklungszustand:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 6831 und 7666 liegen gemäß Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht in einem Überflutungsbereich bei Hochwasser.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1192 liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in einem Überflutungsbereich bei Extremhochwasser.

4. Infrastruktur**Örtliche Verkehrserschließung:**

Die Grundstücke sind wie folgt erschlossen:

Flurstück Nr. 6831

Gefangenes Grundstück. Die Zufahrt erfolgt über die benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke.

Flurstück Nr. 7666

Die Zufahrt erfolgt über die Landstraße L 577.

Flurstück Nr. 1192

Die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Für die Grundstücke wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung bisher weder Erschließungs- noch Anschlussbeiträge erhoben. Nach dem derzeitigen Ausbauzustand der Straße sind aus heutiger Sicht für die o.g. Grundstück keine Erschließungsbeiträge zu erheben. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 31.03.2025 konnte eingesehen werden. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 2, 3, 5, 6 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 26.03.2025 (2 K 14/25).
Eingetragen (TBB014/151/2025) am 31.03.2025.

Auftragsgemäß wurden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung bestehen keine Einträge im Baulastenverzeichnis die Grundstücke betreffend.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn gibt es für die Grundstücke keine Eintragungen in der Denkmalliste.

Überbau:

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht ermittelt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:Flächennutzungsplan:

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 6831 und 7666 sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft und Wald verzeichnet.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1192 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche verzeichnet.

Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es gilt eine Bebaubarkeit im Rahmen des § 35 BauGB.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten**6.1 Art und Umfang der Nutzung**

Bei dem Grundstück Flurstück Nr. 6831 handelt es sich um mit Baumbestand und Gestrüpp in verwildertem Zustand bewachsenes Sumpfland. Die Nutzung ist als Unland, Geringstland bzw. Moor einzustufen.

Das Grundstück Flurstück Nr. 7666 ist als Ackerland genutzt.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1192 ist mit Baumbestand und Gestrüpp in verwildertem Zustand bewachsen. Die Nutzung ist als Kleingartenfläche einzustufen. Auf dem Grundstück ist Unrat abgelagert.

Ob die Grundstücke verpachtet sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

7. Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

7.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung

von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Da es sich im vorliegenden Fall um unbebaute Grundstücke handelt ist der Bodenwert zu ermitteln. Der Bodenwert wird anhand des Bodenrichtwertes ohne Aufwuchs ermittelt.

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

7.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstück Flurstück Nr. 6831, Entengrube

Der **Bodenrichtwert** für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Unland) beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (01207600 Walldürn - Unland).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Unland, Geringstland, Bergweide,
	Moor
Fläche:	300 m ²

Grundstück Flurstück Nr. 7666, Waldstätterpfad

Der **Bodenrichtwert** für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Acker) beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (01208108 Walldürn - Ackerland).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Acker
Fläche:	5.000 m ²

Grundstück Flurstück Nr. 1192, Seegärten

Der **Bodenrichtwert** für Sonstige Flächen (Kleingarten) beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **7,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (01207207 Walldürn - Seegärten).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	Sonstige Fläche
Art der Nutzung:	Kleingartenfläche
Fläche:	300 m ²

Eine Anpassung der Bodenrichtwerte ist m.E. im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** der Wertermittlungsgrundstücke ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flurstück Nr. 6831, Entengrube	574	0,50					Ja	287
2	Flurstück Nr. 7666, Waldstätterpfad	1.535	1,55					Ja	2.379
3	Flurstück Nr. 1192, Seegärten	117	7,00					Ja	819

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

3.485 €

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Fall m.E. keine zu berücksichtigen.

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Im vorliegenden Fall wurde der Verkehrswert nach dem Bodenrichtwertverfahren wie folgt ermittelt:

Flurstück Nr. 6831: **287,00 €**

Flurstück Nr. 7666: **2.379,00 €**

Flurstück Nr. 1192: **819,00 €**

8.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Bodenrichtwert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke

**eingetragen im Grundbuch von Walldürn,
Blatt 3976, Gemarkung Walldürn,
Flurstücke Nr. 6831, 7666 und 1192, Landwirtschaftsfläche,
Entengrube, Waldstetterpfad, Seegärten in 74731 Walldürn**

zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

Grundstück Flurstück Nr. 6831 auf rund 300,00 €

Grundstück Flurstück Nr. 7666 auf rund 2.400,00 €

Grundstück Flurstück Nr. 1192 auf rund 800,00 €

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verarbeiteten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z.T. 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.

Fahrenbach, den 15.08.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:





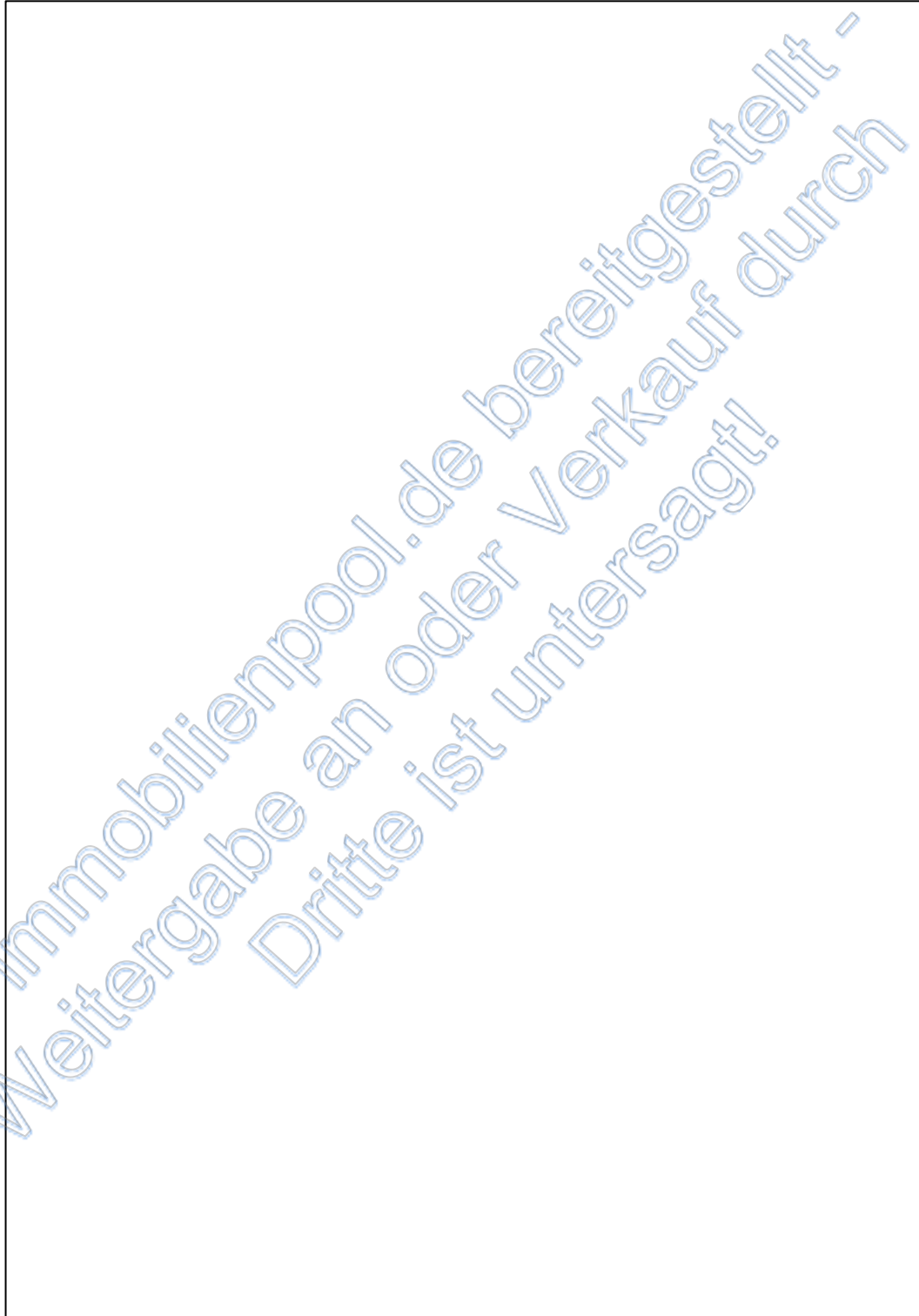
10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarten.....	21
Anlage 2: Bodenrichtwertinformationen.....	24
Anlage 3: Fotodokumentation	30

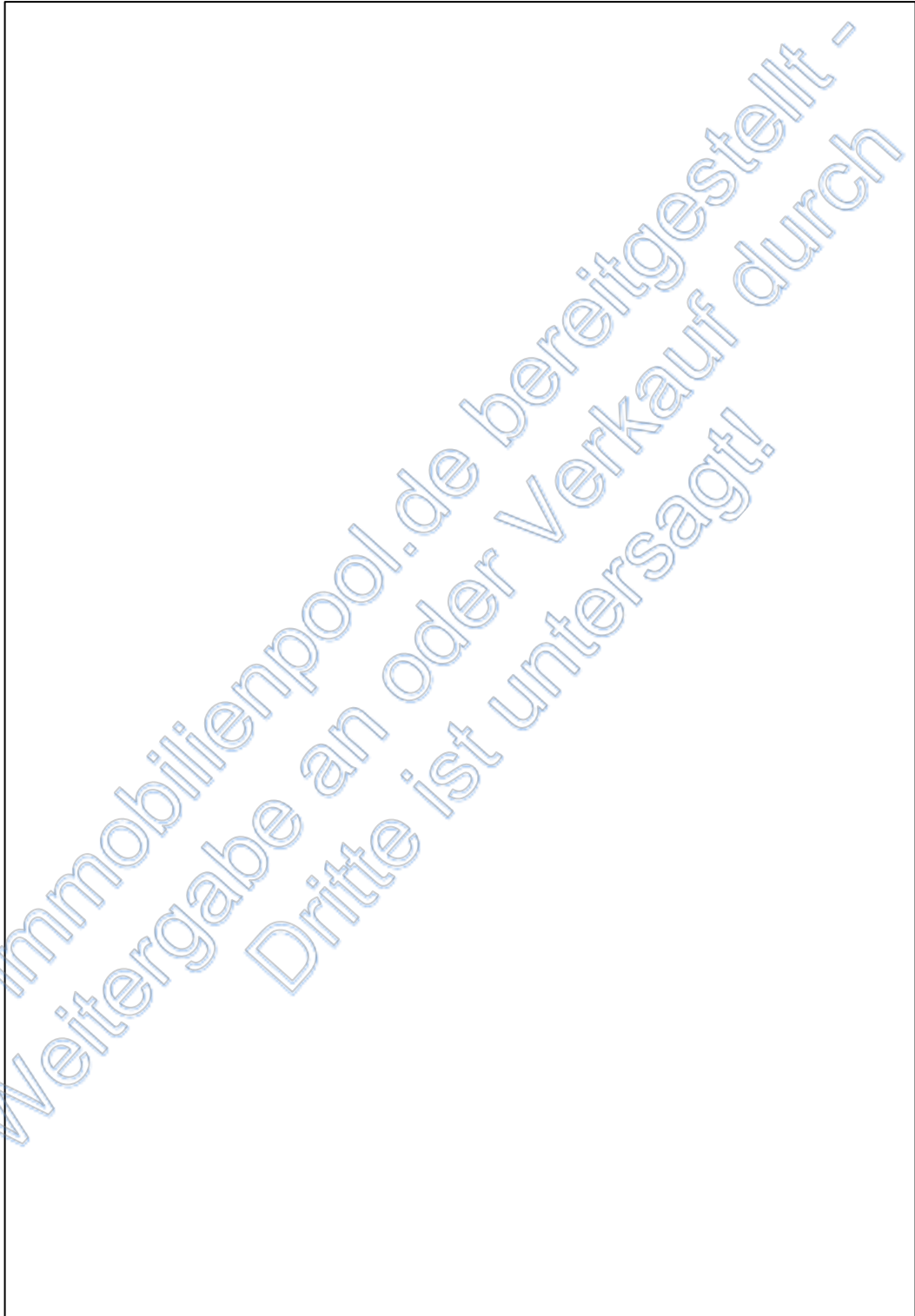
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Liegenschaftskarten

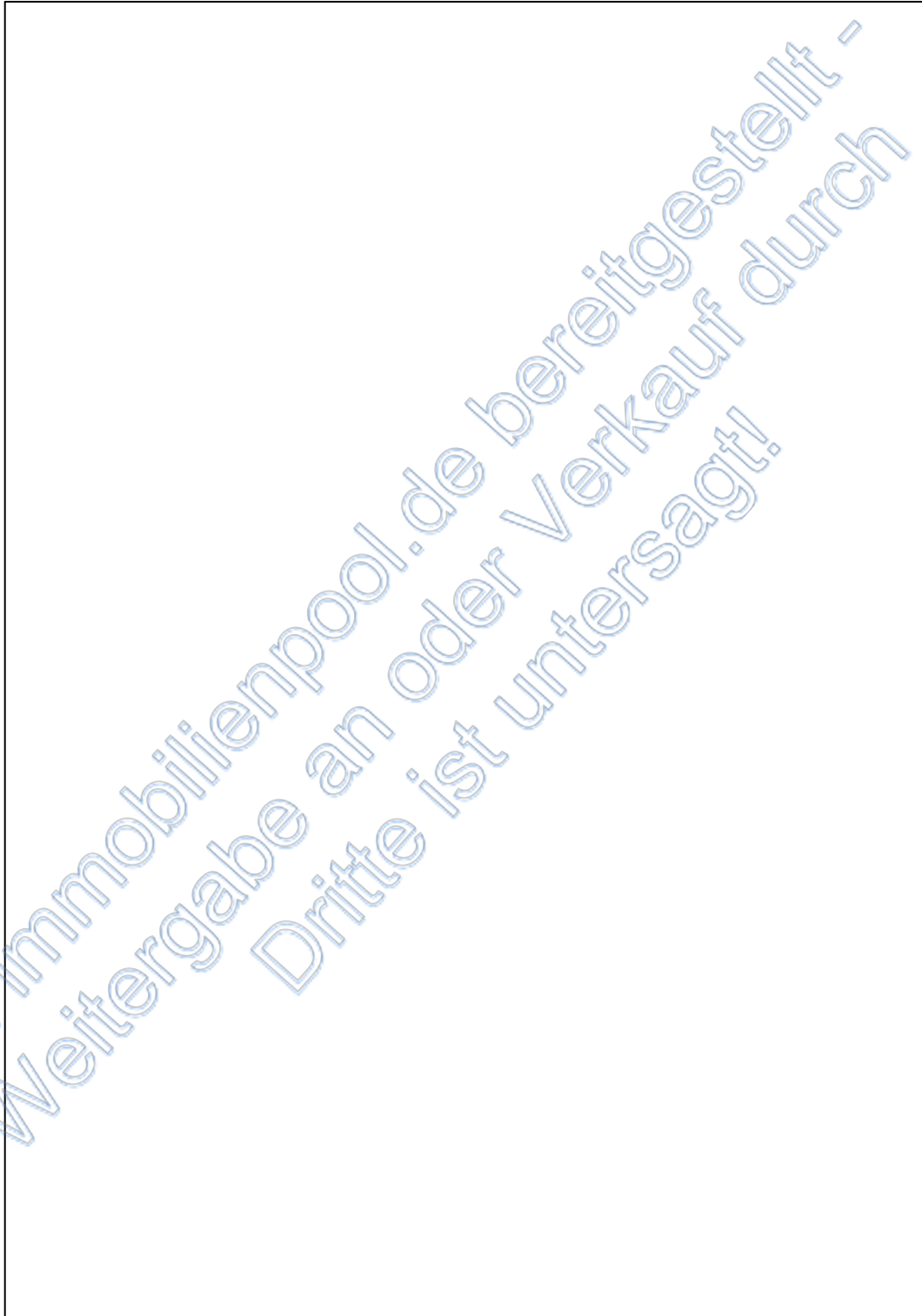
Flurstück Nr. 6831



Flurstück Nr. 7666



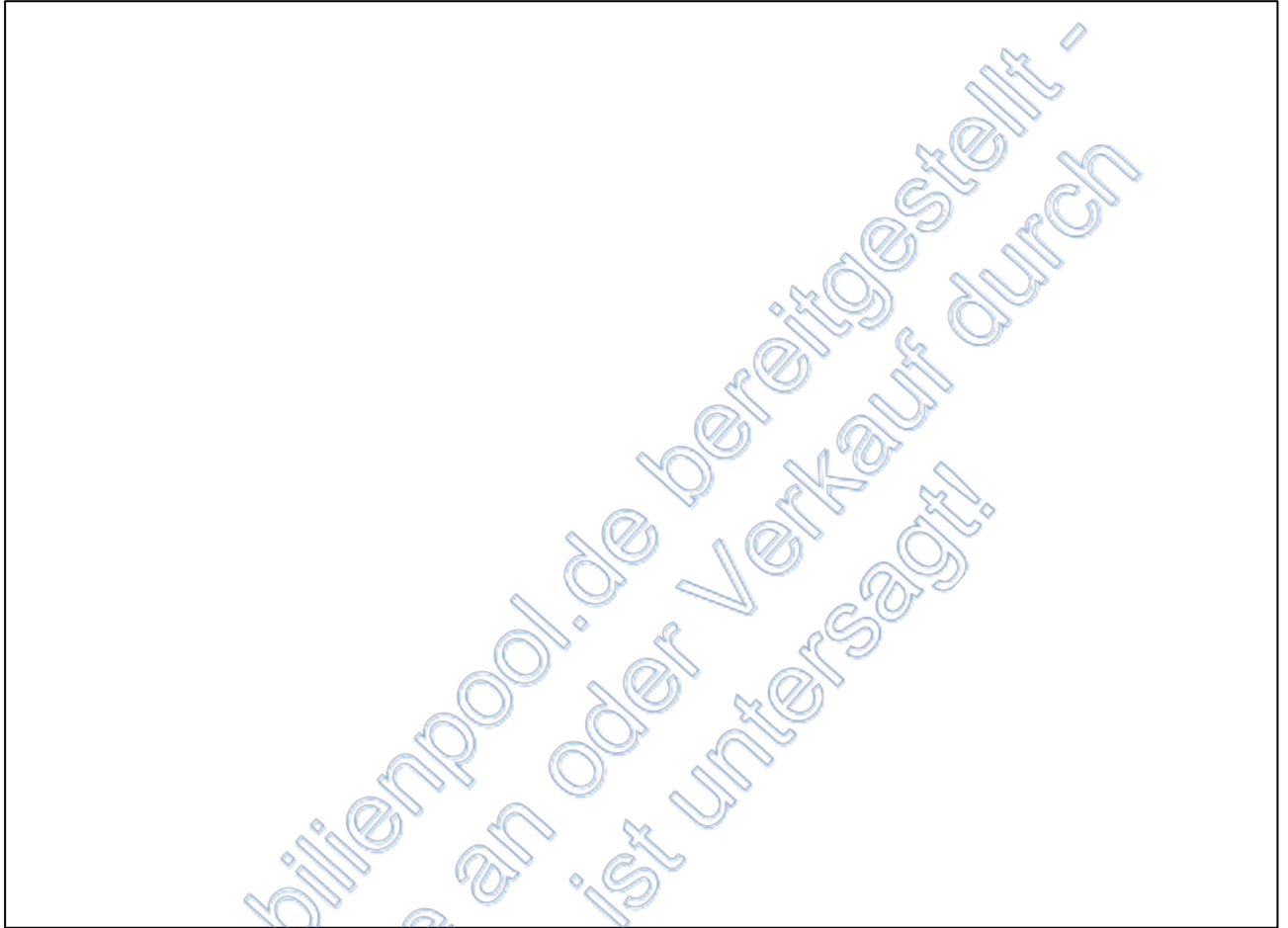
Flurstück Nr. 1192



Anlage 2: Bodenrichtwertinformationen

Flurstück Nr. 6831

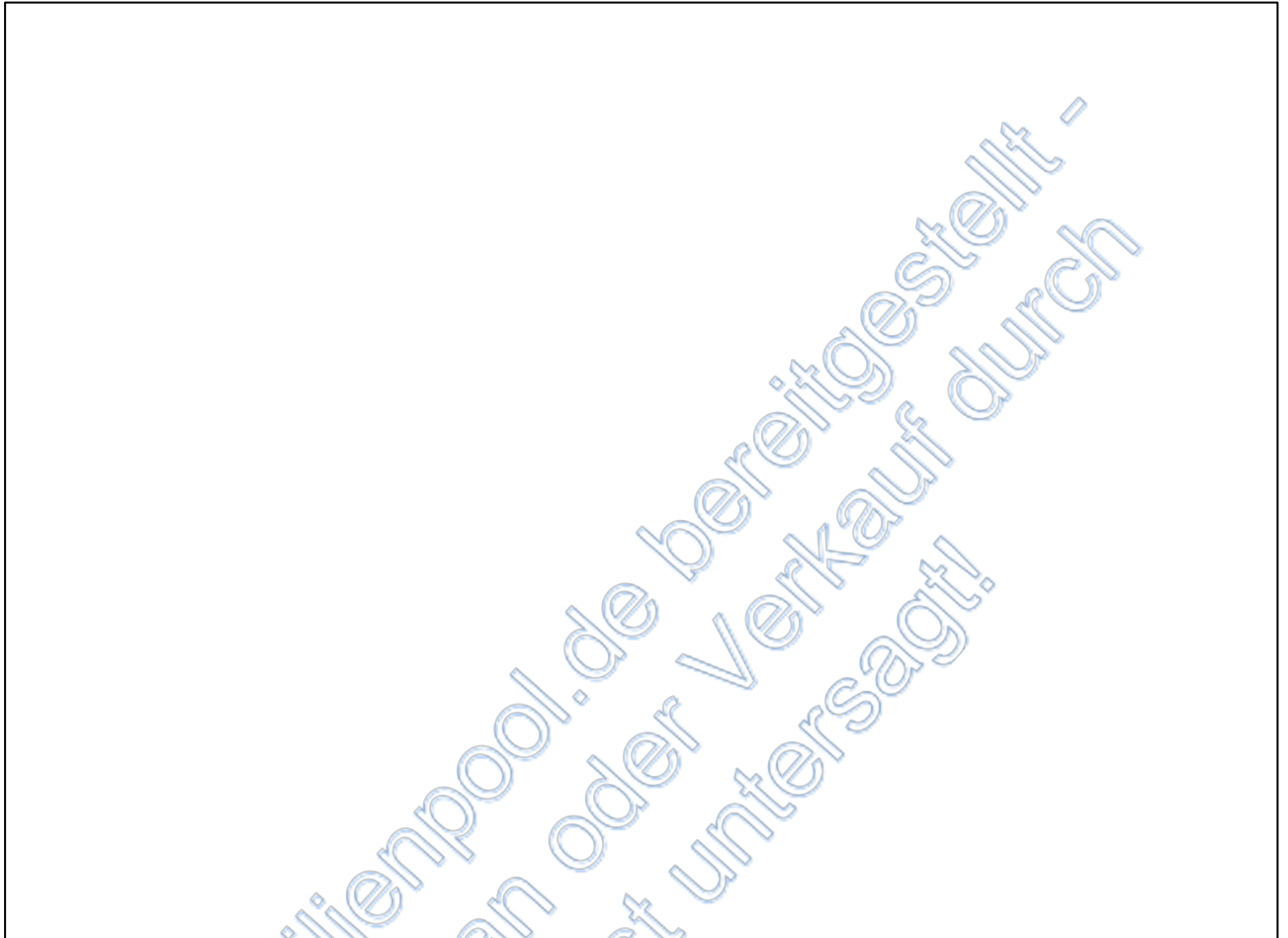




Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurstück Nr. 7666





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

Flurstück Nr. 1192





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

Anlage 3: Fotodokumentation



Grundstück Flurstück Nr. 6831



Grundstück Flurstück Nr. 6831



Grundstück Flurstück Nr. 7666



Grundstück Flurstück Nr. 7666



Grundstück Flurstück Nr. 1192



Grundstück Flurstück Nr. 1192