

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**

**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](mailto:sachverst@ndige.de)[www.hsp-sachverstaendige.de](http://www.hsp-sachverstaendige.de)

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

# GUTACHTEN

**Art:** Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB**Anwesen:** Grünsfeld, Ligusterweg 2**Datum:** 11.03.2024**Verfasser:** Markus Stürzenberger**Aktenzeichen:** 2 K 18/23 – S23151**Persönlich haftend:**

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

**Geschäftsführer:**

Stephan Schulz  
Christian Weis  
Markus Stürzenberger

| <b>Inhalt</b>                          | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------|--------------|
| <b>1. Zusammenfassung</b>              | <b>3</b>     |
| <b>Teil A: Dokumentation</b>           | <b>4</b>     |
| <b>2. Allgemeines</b>                  | <b>4</b>     |
| <b>3. Grundstück</b>                   | <b>5</b>     |
| <b>4. Gebäudebeschreibung</b>          | <b>10</b>    |
| <b>5. Situation am Immobilienmarkt</b> | <b>19</b>    |
| <b>Teil B: Bewertung</b>               | <b>21</b>    |
| <b>6. Wertermittlungsverfahren</b>     | <b>21</b>    |
| <b>7. Bodenwert</b>                    | <b>22</b>    |
| <b>8. Sachwert</b>                     | <b>23</b>    |
| <b>9. Verkehrswert</b>                 | <b>28</b>    |
| <b>Teil C: Anlagen</b>                 | <b>29</b>    |
| <b>10. Fußnoten</b>                    | <b>29</b>    |

## 1. Zusammenfassung

|                        |                                                        |  |  |
|------------------------|--------------------------------------------------------|--|--|
| Beschrieb              | Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Doppelgarage |  |  |
| Adresse                | Ligusterweg 2, 97947 Grünsfeld                         |  |  |
| Auftrag                | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB                |  |  |
| Wertermittlungstichtag | 17.01.2024                                             |  |  |
| Baujahr                | 2000                                                   |  |  |
| Konstruktion           | Holzständerbauweise mit Holzsatteldach                 |  |  |
| Modernisierung         | keine                                                  |  |  |
| Bauzustand             | durchschnittlich, einzelne Schäden                     |  |  |
| Flächen                |                                                        |  |  |
| Grundstück             | 890 m²                                                 |  |  |
| Wohnfläche, gesamt     | 200 m²                                                 |  |  |
| Bodenwert              | 84.550,00 €                                            |  |  |
| Sachwert               | 419.837,93 €                                           |  |  |
| Verkehrswert           | 420.000,00 €                                           |  |  |

## Teil A: Dokumentation

### 2. Allgemeines

**Objektart:**

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Doppelgarage.

**Adresse:**

Ligusterweg 2, 97947 Grünsfeld.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

**Auftrag und Auftragszweck:**

Zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG wird die Erholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

**Objektbezogene Unterlagen:**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 14.12.2023.  
Grundbuchauszug vom 10.11.2023.  
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

**Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 17.01.2024 statt.  
Anwesend waren: der Schuldner, die Ehefrau des Schuldners sowie der Unterzeichner.

**Wertermittlungstichtag:**

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:  
17.01.2024.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### **Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Grünsfeld, Nummer 1108, Flurstück 12326.

##### **Entwicklungszustand:**

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

##### **Planungs- und baurechtliche Situation:**

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Göbel-Hömburg“.  
Allgemeines Wohngebiet, Zahl der Vollgeschosse: II, Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, offene Bauweise, Satteldach 28° bis 35°.

##### **Rechte am Bewertungsgrundstück:**

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadt Grünsfeld.

In der seit 03. April 1999 rechtskräftigen Baulandumlegung „Göbel-Hömburg II“ entstanden und eingetragen in Blatt Nr. 675 am 12. April 1999.

Laut Umlegungsverzeichnis, Teil 2, ist die Stadt Grünsfeld berechtigt, auf einer „in der beiliegenden Karte dargestellten Teilfläche Leitungen aller Art zu führen und dauernd zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen und jederzeit die für den Betrieb, die Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorzunehmen, sowie das Grundstück zu diesem Zweck zu betreten.“ Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die bezeichnete Fläche von Baulichkeiten und tiefwurzelnden Anpflanzungen freizuhalten.

Auf dem im Bewilligungstext verwiesenen Lageplan ist in Bezug auf das zu bewertende Grundstück die Lage der belasteten Grundstücksteilfläche nicht erkennbar.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 24.05.2023 (2 K 18/23).

Lfd. Nr. 3:

Verfügungen des Eigentümers sind nur mit Zustimmung des vorläufig bestellten  
Insolvenzverwalters wirksam.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 21.08.2023 (1 IN 132/23).

Lfd. Nr. 4:

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 11.10.2023 (1 IN 164/23).

#### **Baulast:**

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### **Rechte an anderen Grundstücken:**

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

#### **Miet- und pachtrechtliche Bindungen:**

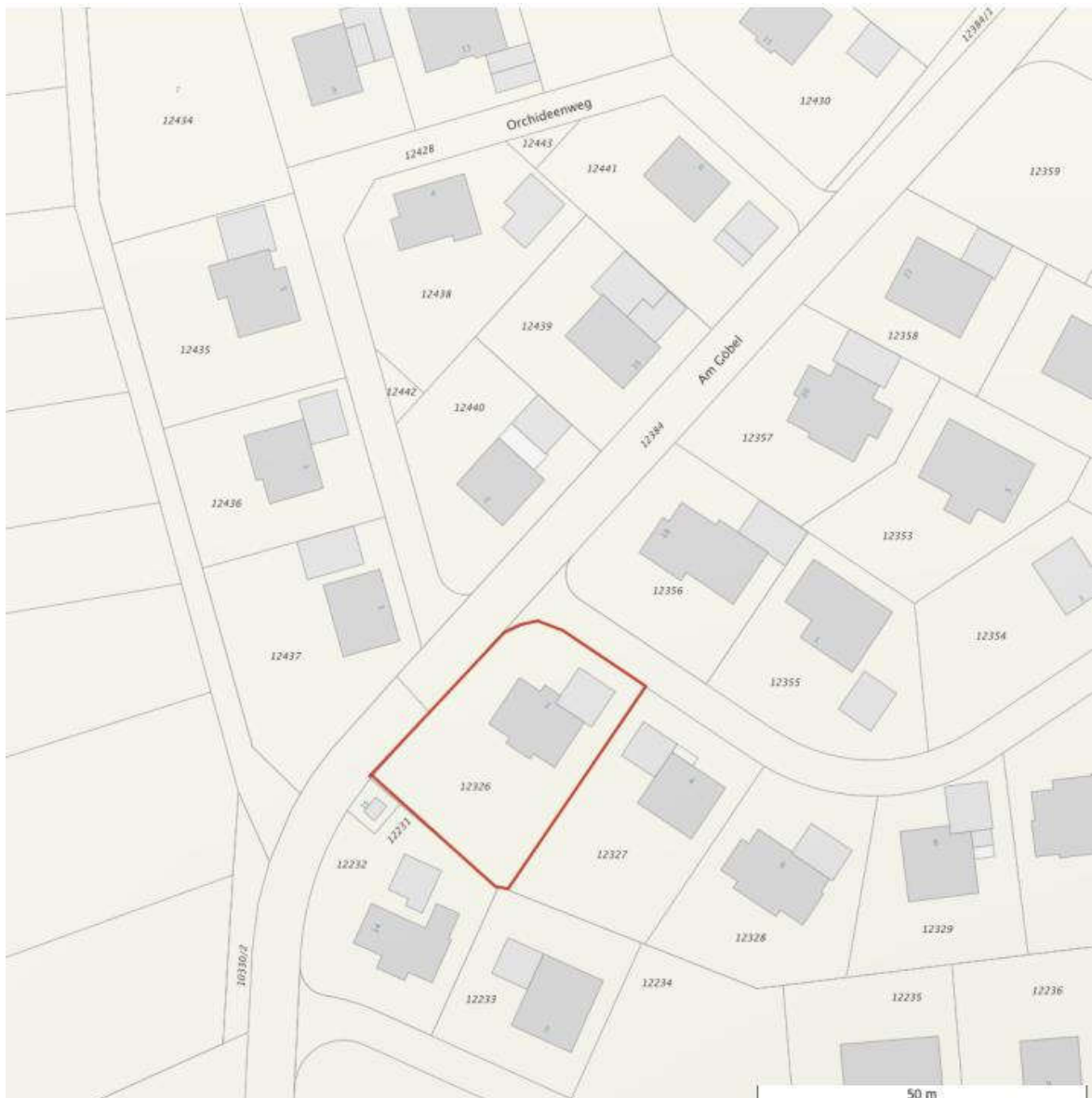
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

## 3.2 Lage<sup>1</sup>

Luftbild (Makrolage)



## Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Stadt Grünsfeld.

Die Stadt Grünsfeld liegt mit ihren ca. 3.700 Einwohnern im Nordosten des Main-Tauber-Kreises. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Grünsfeld sowie im gesamten Main-Tauber-Kreis vorhanden.

Erschlossen wird Grünsfeld durch die Landesstraße L512, die in Richtung Distelhausen einen Anschluss an die Bundesstraße 290 darstellt. Über die B290 ist die Bundesautobahn A81 über die Anschlussstelle Tauberbischofsheim in ca. 9 Kilometern zu erreichen.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **Zuschnitt und Größe<sup>2</sup>:**

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und liegt an zwei Straßen an. Die Grundstücksbreite am Ligusterweg beträgt ca. 21 m. Die Grundstücksbreite Am Göbel beträgt ca. 32 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 890 m<sup>2</sup>.

#### **Topografie:**

Das Grundstück weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf.

#### **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.

## 4. Gebäudebeschreibung

### 4.1 Baujahr

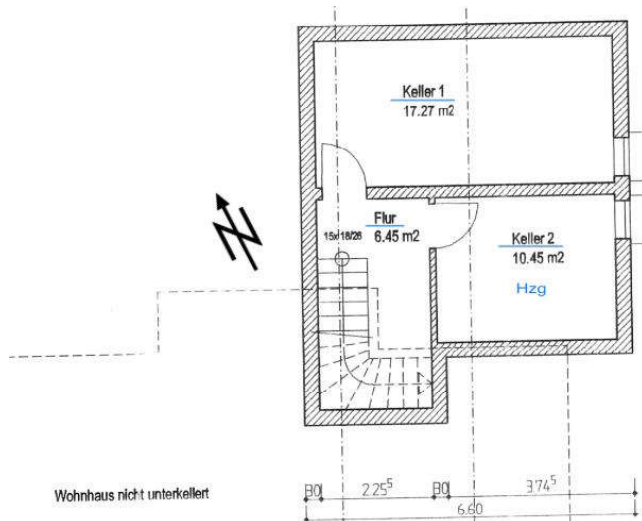
Bauantragsunterlagen und Konstruktionsdetails deuten auf ein Baujahr 2000 hin.

### 4.2 Baukonzeption

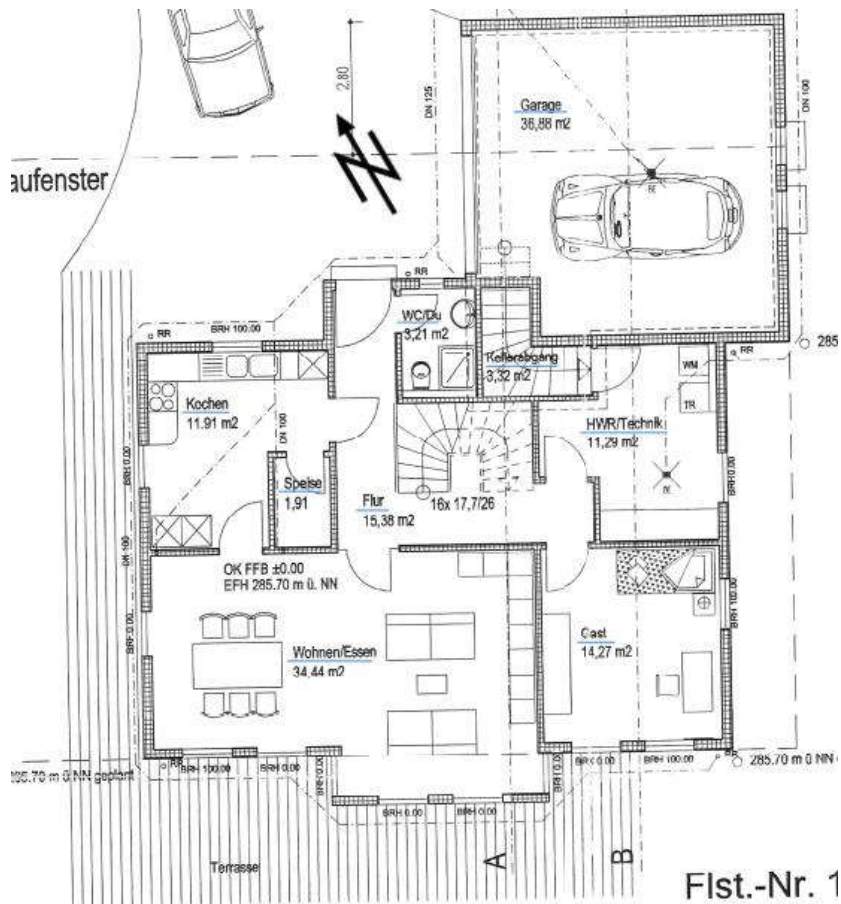
Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Die unterkellerte Garage ist nördlich an das Wohnhaus angebaut.

### 4.3 Pläne

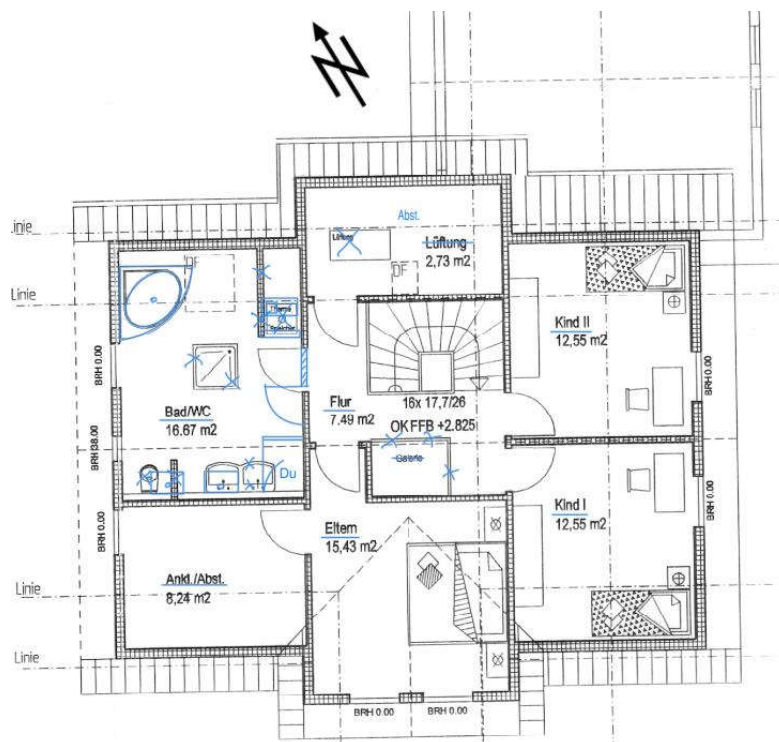
Teilunterkellerung:



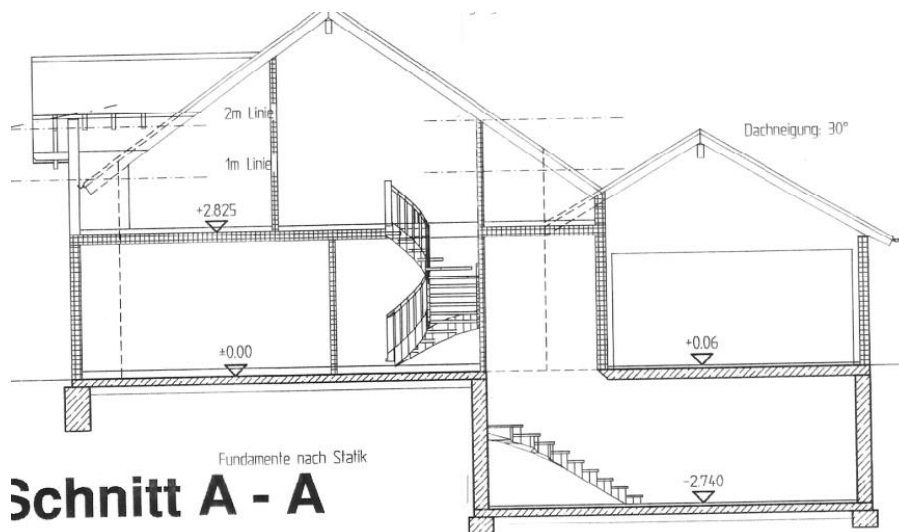
## Erdgeschoss:



## Dachgeschoss:



Gebäudeschnitt:

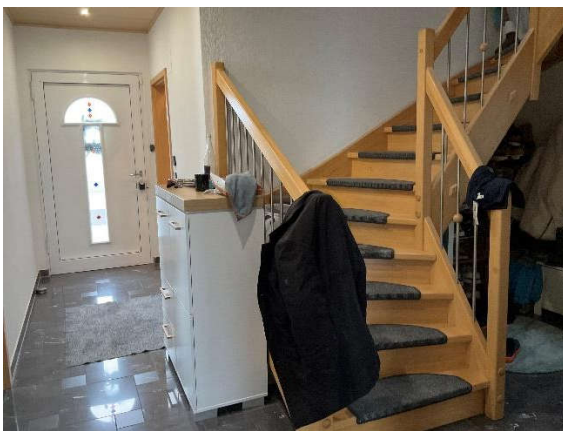


#### 4.4 Baubeschreibung Allgemein

|              |                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände   | nach Angabe Holzständerbauweise, nach Angabe kein diffusionsoffener Aufbau.                                                                    |
| Dach         | Holzsparrendach, innenseitig ist eine Dampfsperre erkennbar. Dacheindeckung Falzziegel.                                                        |
| Fenster      | Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahr 2000.                                                                                  |
| Sonnenschutz | im Erdgeschoss überwiegend außenliegender Sonnenschutz über außenliegende Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben. Übrige Rollläden manuell. |
| Außentüren   | Metallrahmen mit Kunststofffüllung und Glasausschnitt, Bauzeit.                                                                                |
| Fußböden     | Natursteinfliesen, Fliesen, teilweise in Holzoptik.<br>Teilweise Fertigparkett.                                                                |
| Wandbeläge   | Raufaser/Tapete, gestrichen.<br>Hauswirtschaftsraum: Fliesen, raumhoch.                                                                        |
| Deckenbeläge | tapeziert, teilweise Holzwerkstoffpaneele mit Einbaustrahlern.                                                                                 |
| Treppe       | Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.                                                                                               |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innentüren                      | laminierte Holztürblätter in Umfassungszargen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Heizung                         | Wärmepumpe, Baujahr 2023 mit zentraler Warmwasserbereitung, Inhalt 100 Liter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wärmeabgabe                     | Fußbodenheizung im gesamten Gebäude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sanitäreinrichtung              | <p>Erdgeschoss, Dusche:<br/>bodengleiche Duschwanne mit Glaskabine und Unterputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur.<br/>Bodenbelag: Fliesen.<br/>Wandbelag: Fliesen, raumhoch.</p> <p>Dachgeschoss Bad:<br/>Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion, Unterputzarmatur, zwei Waschbecken, eine bodengleiche Duschkabine mit Rainshower-System, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.<br/>Bodenbelag: Fliesen.<br/>Wandbelag: Fliesen/Putz mit Anstrich.</p> |
| Sonstige technische Ausstattung | <p>Die Räume Dachgeschoss, Schlafen und Erdgeschoss, Wohnen sind klimatisiert.</p> <p>Am Tag der Augenscheinnahme befindet sich eine PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche. Nach Angabe sind lediglich die PV-Platten montiert, sonst keine Technik, auch keine Rechnung des Handwerkers.</p>                                                                                                                                                                                                             |
| Außenanlagen                    | <p>Garagenzufahrt sowie Terrassenfläche Betonsteinpflaster.<br/>Südlich des Wohnhauses befindet sich ein Swimming-Pool mit WPC-Platten-Deck.</p> <p>Holzdeck:<br/>Teilweise als Kriechkeller unterkellert als Gartengeräteraum: Stahl-/Betonmauerwerkskonstruktion, Bodenplatte.</p>                                                                                                                                                                                                                       |

Fotos:





#### 4.5 Garage

Außenwände:

Keller: ausgegossene Styropor-Hohlsteine.  
Erdgeschoss: Holzrahmenbauweise.  
innenseitig Rohbauzustand.  
Zufahrt über zwei elektrisch betriebene  
Segmenttore.

Dach

Holzsparrendach, innenseitig ist eine Dampfsperre  
erkennbar. Dacheindeckung Falzziegel.

Fußböden

Rohbeton, teilweise Fliesen.

Kellertreppe

Fertigteil-Betontreppe, ohne Belag.

#### Fotos:



## 4.6 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:

Innentüren:

- Dem Unterzeichner werden an einzelnen Türzargen unterschiedliche Abstände zur Wandoberfläche angezeigt. Dies betrifft nach Angabe nahezu sämtliche Türen im Haus. Im Bad Dachgeschoss zeigt sich ein sich nach oben verjüngend Spalt zwischen der offenen Türe und der Türzarge.
- Nach Angabe mussten aufgrund der Insolvenz des seinerzeitigen Bauträgers einige konstruktive Nachbesserungen und Mangelbehebungen während der Bauzeit durchgeführt werden.

Erdgeschoss:

- Gast: Schäden und überdurchschnittliche Abnutzung des Parkettbodens.



Dachgeschoss:

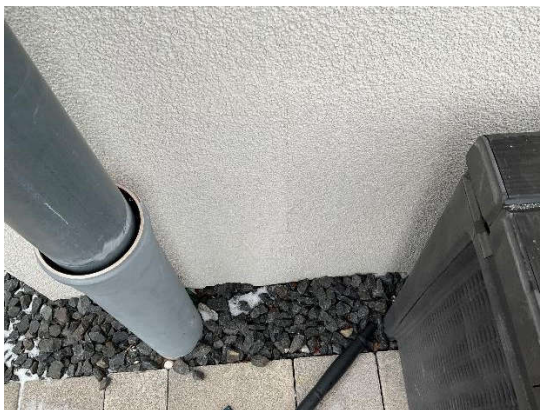
- Bad: Nach Angabe Whirlpool-Funktion defekt.
- Beim Begehen sind teilweise Geräusche und Verformungen des Bodenbelages wahrnehmbar.
- Nach Angabe läuft Kondensat der Klimageräte nach innen statt nach außen.
- Ein Klimagerät ist nach Angabe defekt.
- Vereinzelt horizontale und teilweise vertikale Rissbildungen in einzelnen Zimmern
- Im Bereich der Abstellkammer (ehemaliger Heizraum) sind Fehlstellen der Wärmedämmung im Sparrenbereich erkennbar.

- Im Bereich der Abstellkammer (ehemaliger Heizraum) sowie der angrenzenden Wand im Bereich des Treppenhauses zeigen sich Verfärbungen (Hinweis auf Feuchte). Nach Angabe kommt es hier regelmäßig zu Wasseranfall im Bereich des Anschlusses Wand zu Dachschräge. Stellenweise sind bräunlich wolkige Verfärbungen wahrnehmbar.



#### Fassade:

- Vereinzelt zeigen sich Verformungen der Putzfassade. Diese klingen auf Klopfen hohl.



- Dem Unterzeichner wird ein Foto gezeigt als Nachweis, dass die Fassade sich insbesondere in den Sommermonaten fleckig gelblich verfärbt.
- Terrassenaustritt, Wohnzimmer: Im Sturzbereich zeigen sich wolkig bräunliche Verfärbungen: Hinweis auf Feuchte.



#### Außenanlagen:

- Nach Angabe ist die Folienabdichtung des Pools schadhaft. Beim Begehen des Pooldecks sind erhebliche Verformungen wahrnehmbar.
- Im Bereich des Terrassenbelages (Betonsteinpflaster) sind Unebenheiten und klaffende Fugen wahrnehmbar.



- Im Bereich der Giebelseiten ist eine Verformung des Dachüberstandes wahrnehmbar.
- Auf der nördlichen Dachfläche ist Vermoosung wahrnehmbar.



#### **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.

#### 4.7 Flächen und sonstige Objektdaten

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

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                 |                    | 309 m <sup>2</sup> |
| Wohnhaus                          | 217 m <sup>2</sup> |                    |
| Garage                            | 92 m <sup>2</sup>  |                    |
| Grundstück                        | 890 m <sup>2</sup> |                    |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl | 0,22               |                    |
| Wohnfläche, gesamt                |                    | 200 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss laut Bauantrag        | 92 m <sup>2</sup>  |                    |
| Terrasse, überschlägig            | 32 m <sup>2</sup>  |                    |
| Dachgeschoss laut Bauantrag       | 76 m <sup>2</sup>  |                    |

#### 5. Situation am Immobilienmarkt

Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes liegen keine Immobilien-Marktberichte der Gutachterausschüsse vor.

##### Demografie:<sup>3</sup>

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Grünsfeld:

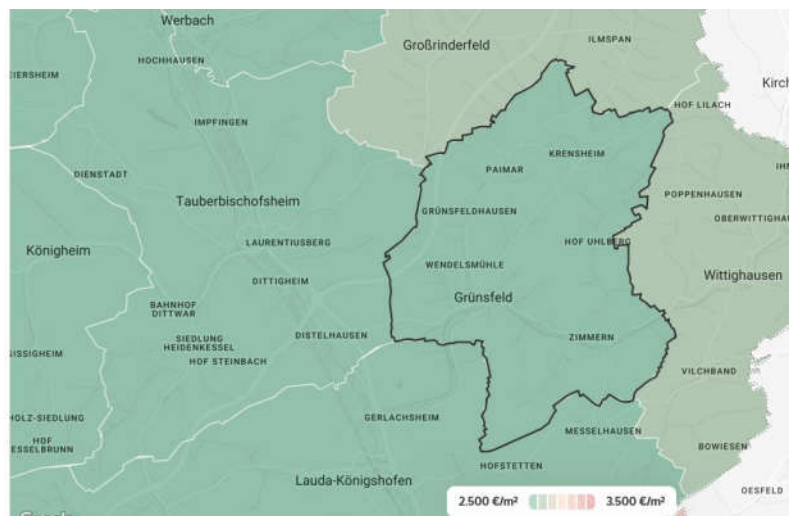
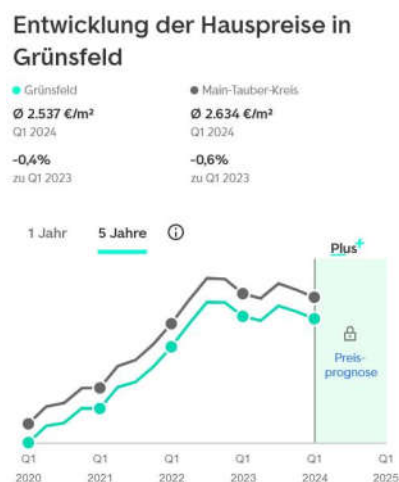
| 2020  | 2021  | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3.629 | 3.632 | 3.636 | 3.653 | 3.672 | 3.687 |

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 Grünsfeld insgesamt eine stabile Entwicklung aus.

#### Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Grünsfeld<sup>4</sup>:



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

#### Verkäufe:<sup>5</sup>

Im Bodenrichtwertbereich 70 € bis 100 € der Stadt Grünsfeld wurden in den Jahre 2021 bis 2023 5 Verkäufe getätigt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m² bis ca. 1.200 m² lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 400.000 €

In den benachbarten Gemeinden des Landkreises Würzburg wurde in den Jahren 2021 bis 2023 ein weitgehend vergleichbares Objekt veräußert:

Freistehendes Einfamilienhaus als Fertighaus, Bodenrichtwert 85 €/m², 165 m² Wohnfläche, Baujahr 2005, Verkauf im Jahr 2022 zu einem Vertragspreis von 480.000 €.

#### Kaufangebote:<sup>6</sup>

Gegenwärtig werden im Landkreis des Bewertungsobjektes keine hinsichtlich Größe und Baujahresgruppe vergleichbaren Objekte zum Kauf angeboten.

## 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.<sup>7</sup>

Das Sachwertverfahren ist i. d. R. bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung 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.

#### Photovoltaik-Paneele:

Die auf der südlichen Dachfläche befindlichen Solarpaneele sind nach Angabe mangels zusätzlicher Solartechnik nicht angeschlossen und funktionslos. Eine Schlussrechnung wurde nach Angabe noch nicht gestellt-

Die Photovoltaik-Paneele bleiben unberücksichtigt.

## 7. Bodenwert

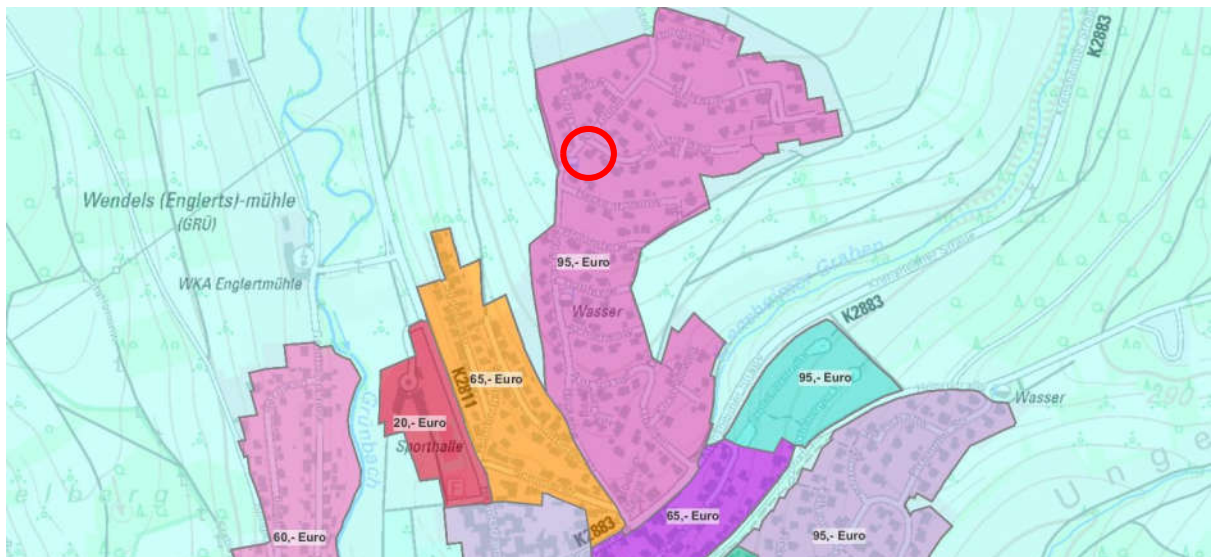
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

### Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert<sup>8</sup> herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Grünsfeld, baureifes Land, Wohnbaufläche, Wertzonennummer 0505, Stichtag. 01.01.2023: 95 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



### Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

### Bodenwertermittlung:

|                                           |                  |         |  |          |
|-------------------------------------------|------------------|---------|--|----------|
| Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei | €/m <sup>2</sup> | 95,00 € |  |          |
| Grundstück                                | m <sup>2</sup>   | 890,00  |  |          |
| Bodenwert                                 | €                |         |  | 84.550 € |

## 8. Sachwert

### 8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt<sup>9</sup>:

| Standardstufe                                              |                  | 1     | 2     | 3       | 4       | 5       |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------|-------|---------|---------|---------|------------------|
| NHK 2010, Typ 1.21                                         | €/m <sup>2</sup> | 790 € | 875 € | 1.005 € | 1.215 € | 1.515 € |                  |
| Wertanteile                                                | %                |       |       |         |         |         | €/m <sup>2</sup> |
| Außenwände                                                 | 23%              | 0,0   | 0,0   | 1,0     | 0,0     | 0,0     | 231 €            |
| Dächer                                                     | 15%              | 0,0   | 0,0   | 1,0     | 0,0     | 0,0     | 151 €            |
| Außentüren und Fenster                                     | 11%              | 0,0   | 0,0   | 1,0     | 0,0     | 0,0     | 111 €            |
| Innenwände und -türen                                      | 11%              | 0,0   | 0,5   | 0,5     | 0,0     | 0,0     | 103 €            |
| Deckenkonstr. und Treppen                                  | 11%              | 0,0   | 0,0   | 1,0     | 0,0     | 0,0     | 111 €            |
| Fußböden                                                   | 5%               | 0,0   | 0,0   | 0,5     | 0,5     | 0,0     | 56 €             |
| Sanitäreinrichtungen                                       | 9%               | 0,0   | 0,0   | 0,0     | 1,0     | 0,0     | 109 €            |
| Heizung                                                    | 9%               | 0,0   | 0,0   | 0,0     | 1,0     | 0,0     | 109 €            |
| sonst.techn. Ausstattung                                   | 6%               | 0,0   | 0,0   | 1,0     | 0,0     | 0,0     | 60 €             |
| Vorläufiger Kostenkennwert 100%                            |                  |       |       |         |         |         | 1.041 €          |
| Korrekturfaktor                                            |                  |       |       |         |         | 1,00    |                  |
| Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt                    |                  |       |       |         |         |         | <u>1.041 €</u>   |
| Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet |                  |       |       |         |         |         | 3,2              |

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.<sup>10</sup>

#### Garage:

Die Garage wird entsprechend ihrer Ausstattungsqualität einem Gebäudetypus zugeordnet und entsprechende Normalherstellungskosten berücksichtigt.<sup>11</sup> Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag 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.

Unter Berücksichtigung der Schwimmbadanlage werden die Außenanlagen mit 10 % in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

## 8.2 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben<sup>12</sup>:

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

### Restnutzungsdauer:

Seit der Errichtung der baulichen Anlagen wurden keine, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 56 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.<sup>13</sup>

Die wahrgenommenen Mängel und Schäden werden von einem durchschnittlichen Marktteilnehmer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht unabweisbar zeitnah behoben. In der Summe schränken sie eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ein. Unter Berücksichtigung des Ausmaßes, des Umfangs und der Anzahl der wahrgenommenen Mängel und Schäden, sowie der Situation am Immobilienmarkt wird ein Abschlag der Restnutzungsdauer von 10 % (Faktor 0,90) geschätzt und eine gerundete wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen.

### 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 freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im benachbarten Landkreis Würzburg werden folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und Bodenrichtwertniveau für das Jahr 2022 ausgewiesen:<sup>14</sup>

|                                                         | Bodenrichtwertniveau        |                                                      |                                                       |                              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                         | bis 150,00 €/m <sup>2</sup> | 151,00 €/m <sup>2</sup> -<br>300,00 €/m <sup>2</sup> | 301,00 €/m <sup>2</sup> -<br>450,00 €/m <sup>2</sup>  | über 450,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>vorläufiger Sachwert 300.000,00 € - 500.000,00 €</b> |                             |                                                      |                                                       |                              |
| Sachwertfaktor                                          | <b>1,12</b>                 | <b>1,32</b>                                          | Datenmenge für<br>die Auswertung<br>nicht ausreichend | keine Daten                  |
| Standardabweichung                                      | 0,25                        | 0,15                                                 |                                                       |                              |
| Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>                    | <b>623</b>                  | <b>697</b>                                           |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 114                         | 112                                                  |                                                       |                              |
| Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>                          | <b>185,00</b>               | <b>164,44</b>                                        |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 67,64                       | 47,69                                                |                                                       |                              |
| Ø Baujahr                                               | <b>1987</b>                 | <b>1993</b>                                          |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 16                          | 12                                                   |                                                       |                              |
| Ø Standardstufe                                         | <b>3,00</b>                 | <b>2,78</b>                                          |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 0,58                        | 0,42                                                 |                                                       |                              |
| Ø Bodenwertanteil in %                                  | <b>22,33</b>                | <b>28,63</b>                                         |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 12,19                       | 8,20                                                 |                                                       |                              |
| Ø Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>                    | <b>116,25</b>               | <b>200,00</b>                                        |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 29,87                       | 34,24                                                |                                                       |                              |
| Ø Restnutzungsdauer in Jahren                           | <b>45,00</b>                | <b>50,78</b>                                         |                                                       |                              |
| Standardabweichung                                      | 15,53                       | 12,04                                                |                                                       |                              |
| Anzahl der Kauffälle                                    | 12                          | 9                                                    |                                                       |                              |

Für Objekte mit vergleichbarem vorläufigen Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau wird ein Sachwertfaktor von 1,12 (+12 %) ausgewiesen.

#### Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.07.2022.<sup>15</sup> Seitdem sind die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Baupreise um mehr als 5 % gestiegen.<sup>16</sup> Im gleichen Zeitraum sind rückläufige Kaufpreise zu verzeichnen.<sup>17</sup> Aus vorgenannten Gründen wird ein Abschlag von 7 %punkten geschätzt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt ein zutreffender Sachwertfaktor auf gerundet 1,05 (+5 %) geschätzt.

## 8.4 Sachwertermittlung

|                                 |    |          |            |              |
|---------------------------------|----|----------|------------|--------------|
| Bruttogrundfläche Wohnhaus      | m² | 217,00   |            |              |
| Normalherstellungskosten 2010   | €  | 1.041,00 |            |              |
| Zu-/ Abschlag                   | %  | -        |            |              |
| Baupreisindex zum Stichtag      | %  | 179,12   |            |              |
| Gebäudeherstellungswert         |    |          | 404.633 €  |              |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)       | a  | 80       |            |              |
| Restnutzungsdauer (RND)         | a  | 50       |            |              |
| Alterswertminderung, linear     | %  | 38       | -153.760 € |              |
| Gebäudeteilsachswert Wohnhaus   |    |          |            | 250.872,35 € |
| Bruttogrundfläche Garage        | m² | 92,00    |            |              |
| Normalherstellungskosten 2010   | €  | 350,00   |            |              |
| Zu-/ Abschlag                   | %  | -        |            |              |
| Baupreisindex zum Stichtag      | %  | 179,12   |            |              |
| Gebäudeherstellungswert         |    |          | 57.678 €   |              |
| Alterswertminderung, linear     | %  | 38       | -21.917 €  |              |
| Gebäudeteilsachswert Garage     |    |          |            | 35.760,06 €  |
| Wert der baulichen Außenanlagen | %  | 10       | 286.632 €  | 28.663,24 €  |
| Wert der baulichen Anlagen      |    |          |            | 315.295,65 € |
| Bodenwert                       |    |          |            | 84.550,00 €  |
| Vorläufiger Sachwert            |    |          |            | 399.845,65 € |
| Marktanpassung (Sachwertfaktor) | F  | 1,05     | 399.846 €  | 19.992,28 €  |
| Sachwert, marktangepasst        |    |          |            | 419.837,93 € |

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert<sup>18</sup> 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 Wertermittlungstichtag 17.01.2024 gerundet

**420.000,— €**

Würzburg, 11.03.2024, 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

- 
- <sup>1</sup> Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern
- <sup>2</sup> Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- <sup>3</sup> © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.
- <sup>4</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- <sup>5</sup> Gutachterausschuss Kaufpreissammlung
- <sup>6</sup> [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- <sup>7</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- <sup>8</sup> Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd.
- <sup>9</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 4
- <sup>10</sup> Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100
- <sup>11</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 4
- <sup>12</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 1
- <sup>13</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2
- <sup>14</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, Immobilienmarktbericht 2022, 5.3.1.3.
- <sup>15</sup> ebenda
- <sup>16</sup> Statistisches Bundesamt, Baupreisindex
- <sup>17</sup> Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt
- <sup>18</sup> BauGB § 194