

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

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

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

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Freudenberg-Rauenberg, Schulstraße 27 und 26

unbebautes Grundstück, Flurstück 85

Datum: 13.12.2024

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 18/24 – S24119

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstücke	5
4. Baubeschreibung Schulstraße 27	10
5. Baubeschreibung Schulstraße 26	22
6. Unbebautes Grundstück Flurstück 85	28
7. Flächen und sonstige Objektdaten	29
8. Situation am Immobilienmarkt	30
Teil B: Bewertung	31
9. Wertermittlungsverfahren	31
10. Bodenwerte	32
11. Sachwert Schulstraße 27	35
12. Ertragswert Schulstraße 26	40
13. Verkehrswert	43
Teil C: Anlagen	44
14. Fußnoten	44

1. Zusammenfassung

Beschrieb	a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus. b) Grundstück, bebaut mit einem Garagen-/Scheunengebäude c) unbebautes Grundstück
Adresse	a) Schulstraße 27, 97896 Freudenberg-Rauenberg b) Schulstraße 26, 97896 Freudenberg-Rauenberg c) Flurstück 85, 97896 Freudenberg-Rauenberg
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	31.10.2024
a) Schulstraße 27:	
Baujahr	im Wesentlichen 1978
Konstruktion	Mauerwerk mit Holz-Satteldach
Modernisierung	einzelne Bauteile
Bauzustand	unterdurchschnittlich
Flächen	
Grundstück Flurstück 83	171 m ²
Wohnfläche, gesamt	164 m ²
Bodenwert	7.866 €
Sachwert	159.614 €
Verkehrswert	160.000 €
b) Schulstraße 26:	
Baujahr	im Wesentlichen 1972
Konstruktion	Mauerwerk mit Holz-Satteldach
Modernisierung	keine
Bauzustand	unterdurchschnittlich
Flächen	
Grundstück Flurstück 120/2 und 120/3	219 m ²
Nutzfläche, überschlägig gesamt	210 m ²
Bodenwert	10.074 €
Ertragswert	23.706 €
Verkehrswert	24.000 €
c) Gartengrundstück Flurstück 85:	
Grundstück Flurstück 85	78 m ²
Bodenwert	718 €
Verkehrswert	700 €

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

- a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.
- b) Grundstück, bebaut mit einem Garagen- und Scheunengebäude.
- c) Unbebautes Grundstück.

Adresse:

- a) Schulstraße 27, 97896 Freudenberg-Rauenberg, Flurstück 83.
- b) Schulstraße 26, 97896 Freudenberg-Rauenberg, Flurstücke 120/2 und 120/3.
- c) Flurstück 85, 97896 Freudenberg-Rauenberg.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 06.09.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 16.09.2024.

Grundbuchauszug vom 11.07.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 31.10.2024 statt.

Anwesend waren:

- die Testamentsvollstreckerin und Antragsgegnerin zu 1).
- die Ehefrau des Antragsgegners zu 2).
- die Antragstellerin,
- sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
31.10.2024.

3. Grundstücke**3.1 Rechtliche Gegebenheiten****Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Freudenberg, Grundbuch von Rauenberg,
Nummer 234, Flurstücke 85, 83, 120/3 und 120/2.

Entwicklungszustand:

Die Grundstücke Flurstücke 83 und 120/2 sind baureif und bebaut.

Das Flurstück 120/3 ist unbebaut und stellt eine Verkehrsfläche/Zugangsfläche zum
Flurstück 120/2 dar.

Das Grundstück Flurstück 85 ist eine unbebaute Gartenfläche.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (§1(1) 2 BauNVO)
dargestellt.

Für die Grundstücke existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 10:

Bezüglich des Erbanteils des (...) (Abteilung I Nr. 2.4) ist Nacherbfolge angeordnet.

Nacherben sind die Abkömmlinge des Vorerben.

Ersatznacherben sind:

1. (...).
2. (...).
3. (...).

Die Einsetzung der Ersatznacherben ist für den Fall auflösend bedingt, dass die
Nacherbenanwartschaftsrechte auf den Vorerben übertragen werden.

Die Nacherbfolge tritt ein mit dem Tode des Vorerben.

Der Vorerbe ist von den gesetzlichen Beschränkungen gemäß §§ 2119, 2123 und 2127 bis 2129 BGB befreit.

Lfd. Nr. 11:

Lastend an dem Erbanteil Abteilung I Nr. 2.4 (...):

Testamentsvollstreckung ist angeordnet.

Lfd. Nr. 12:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 08.07.2024 (2 K 18/24).

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 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Stadt Freudenberg, Stadtteil Rauenberg.

Der Stadtteil Rauenberg liegt ca. 12 km von Freudenberg entfernt, direkt an der Grenze zum Bundesland Bayern.

Die Stadt Freudenberg ist über die Landesstraße L2310 erreichbar.

Ein Anschluss an die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstelle Wertheim (ca. 26 km) und die Anschlussstelle Marktheidenfeld (ca. 23 km) möglich.

Die Bewertungsobjekte befinden sich nordwestlich der Ortsmitte. Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau mit Nebengebäuden.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Die Grundstücke Flurstück 120/2 und Flurstück 120/3 bilden ein Grundstück. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 14 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 13 m. Die Größe des Grundstücks aus den Flurstücken 120/2 zu 203 m² und 120/3 zu 16 m² beträgt 219 m².

Das Grundstück Flurstück 83 hat ebenfalls eine unregelmäßige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 9 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 171 m².

Das Grundstück Flurstück 85 liegt inmitten des Grundstücks Flurstück 84 und hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 3 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 21 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 78 m².

Topografie:

Die Grundstücke weisen ein erhebliches Gefälle von Süden nach Norden auf.

Bodenbeschaffenheit:

Die Grundstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf den Grundstücken 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:

Die Grundstücke Flurstücke 83 und 120/3 werden durch eine öffentliche Straße erschlossen. Nur die Flurstücke 83 und 120/2 verfügen über einen Kanalanschluss.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten.

Sollte die auf Flurstück 120/2 befindliche Scheune anderweitig genutzt werden, so erhebt die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Nutzungsänderung vom jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer den nach der Entwässerungsbeitragssatzung vom 06.06.1966 festgestellten Entwässerungsbeitrag in Höhe von 456,40 DM.

An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.³

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück Flurstück 83 wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

Das Grundstück Flurstück 85 wird als Gartengrundstück genutzt.

Das Grundstück Flurstück 120/2 mit Flurstück 120/3 wird als Scheunengrundstück genutzt.

4. Baubeschreibung Schulstraße 27

4.1 Baujahr

Konstruktionsdetails deuten auf ein ursprüngliches Baujahr vor 1945 hin.

Die Baugenehmigung zur „*Erweiterung eines Wohnhauses*“ wurde am 20.05.1974 erteilt.

Eine „*veränderte Ausführung am Wohnhausumbau*“ wurde am 18.10.1978 genehmigt.

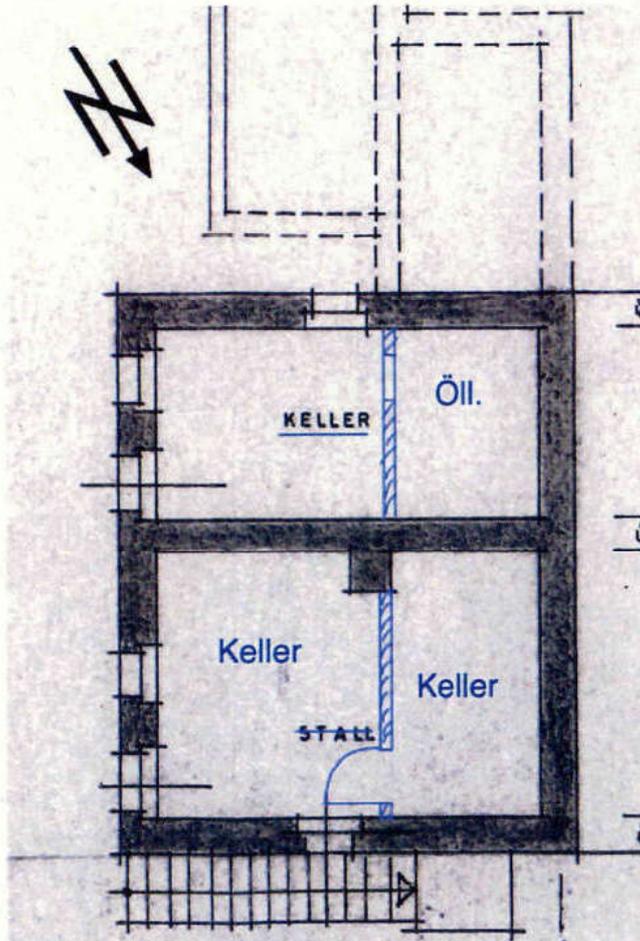
4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

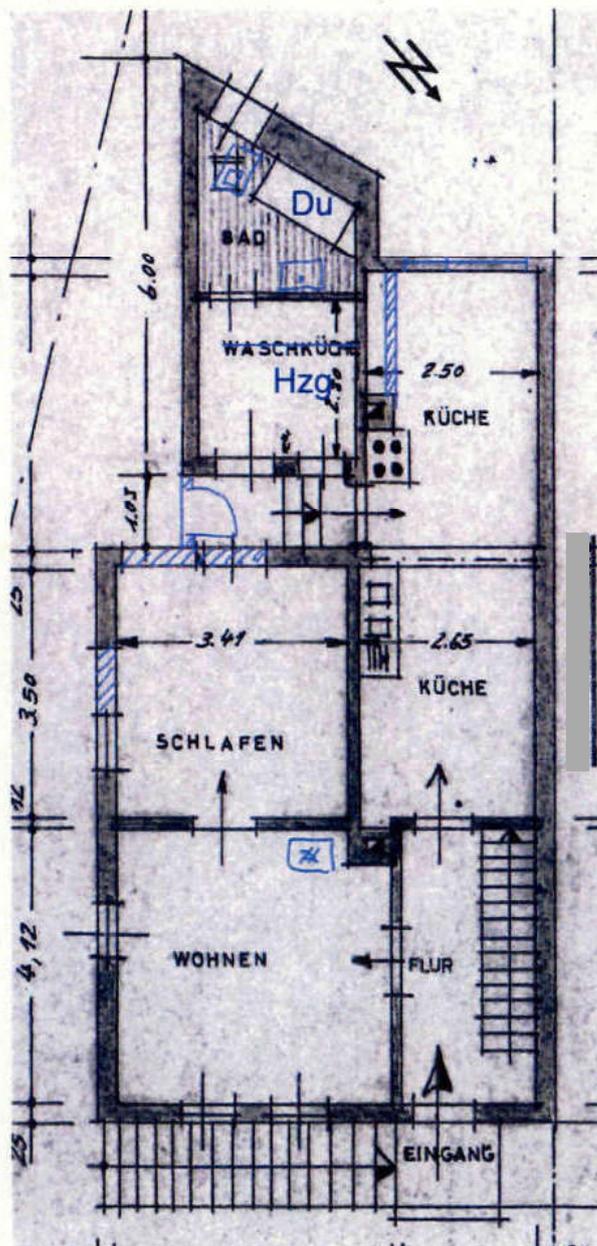
4.3 Wohnhaus Schulstraße 27

4.3.1 Pläne

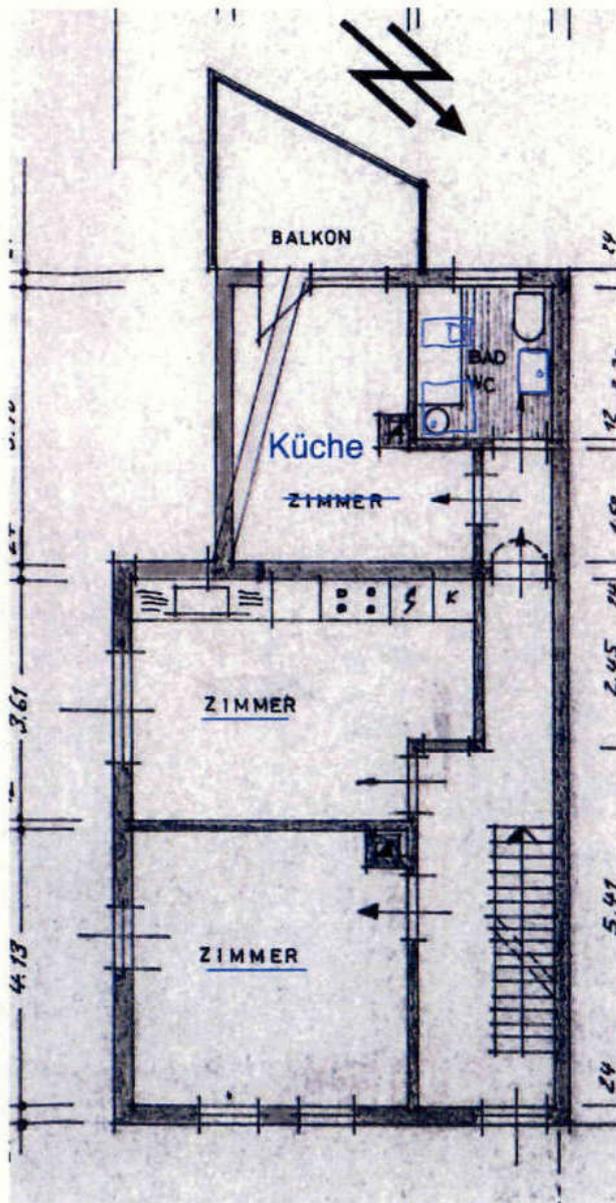
Untergeschoss:



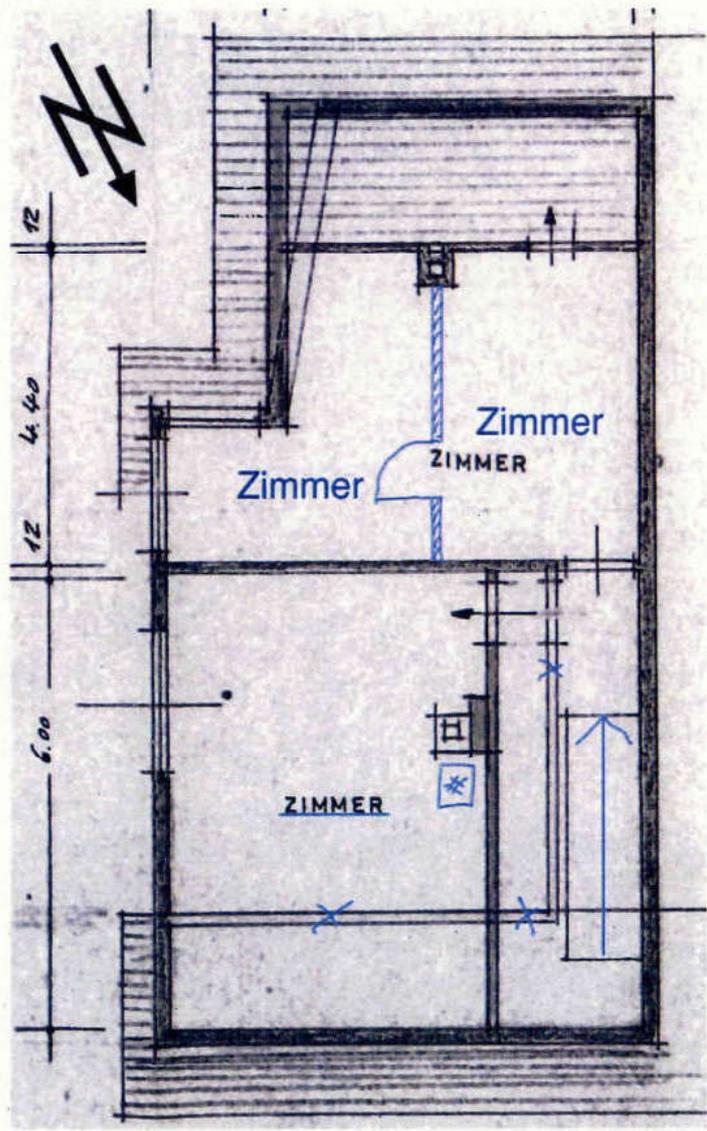
Erdgeschoss:



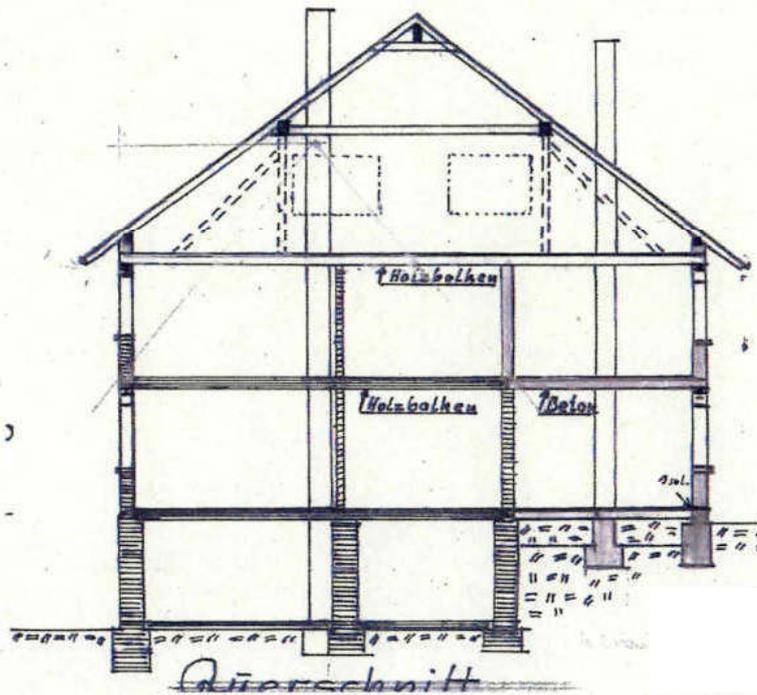
Obergeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



4.3.2 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Kellergeschoss: augenscheinlich Natursteinmauerwerk.

Über Gelände: augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Dach:

Holzsparrendach.

Nicht ausgebaute Spitzboden ungedämmt. Augenscheinlich ist eine Dämmeinlage im ausgebauten Dachbereich vorhanden.

Dacheindeckung: Falzziegel.

Fenster und Außentüren:

Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahre 1974 und 1986, teilweise Kunststofffenster, Baujahr 2018. Verdunkelung über Aufbaukunststoffrollläden.

Natursteingewänder.

Hauseingangstüre: Metall mit Glasausschnitt in Blockzarge, Baujahresgruppe geschätzt 2015 bis 2020.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Kellergeschoss: Kappendecke, Gefache verputzt.

Treppen: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen, PVC-Belag.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahr 1997, zentrale Warmwasserbereitung, Fassungsvermögen geschätzt ca. 100 Liter. 3 Kunststoff-Öltanks, Fassungsvermögen jeweils 2.000 Liter.

Leitungen augenscheinlich überwiegend gedämmt.

Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper.

Zusätzliche Heizeinrichtung über einen Feststoffkaminofen im Erdgeschoss.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: zeitgemäß einfache Elektroausstattung, Schutzschalter augenscheinlich vorhanden.

Außenanlagen:

Gärtnerisch angelegt, Zufahrt betoniert.

Hauseingangstreppe: Natursteinblockstufen.

Südlich des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, Grundfläche ca. 4 x 3 m.

Holzdielenbelag.

Augenscheinlich befinden sich Teile von Gehweg und Straße auf dem Anwesen.

Fotos:





4.3.3 Untergeschoss

Untergeschoss:

Ausschließlich von außen zugänglich.

Bodenbelag: Estrich, ohne Belag.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Deckenbelag: Holzverschalung.

Zugang Kellerräume über Holztüren mit Glasausschnitt in Blockzarge.

Fotos:



4.3.4 Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Fliesen, PVC.

Wandbelag: Putz mit Anstrich, Tapete.

Deckenbelag: Putz mit Anstrich, teilweise Holzwerkstoffverschalung.

Innentüren: glatte holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt, Baujahresgruppe geschätzt 1970er Jahre.

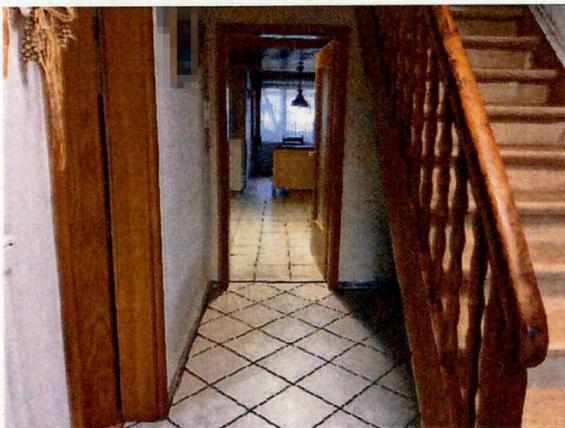
Sanitärausstattung:

Bad: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, bodengleicher Duschbereich mit Duschvorhang, Waschbecken, Duschbereich augenscheinlich erneuert, geschätzt ca. 2020.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Fliesen, raumhoch.

Fotos:



4.3.5 Obergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Laminat/Fliesen.

Dachterrasse, bergseits: Fliesen.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Deckenbelag: Raufaser gestrichen.

Innentüren: glatte holzverlamierte Türblätter in Umfassungszargen, teilweise laminierte Türblätter in Umfassungszargen.

Sanitärausstattung:

Dusche mit Glaskabine und Unterputzarmatur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken.

Bodenbelag: PVC.

Wandbeläge: Fliesen, raumhoch.

Deckenbelag: Holzverschalung.

Fotos:





4.3.6 Ausgebautes Dachgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

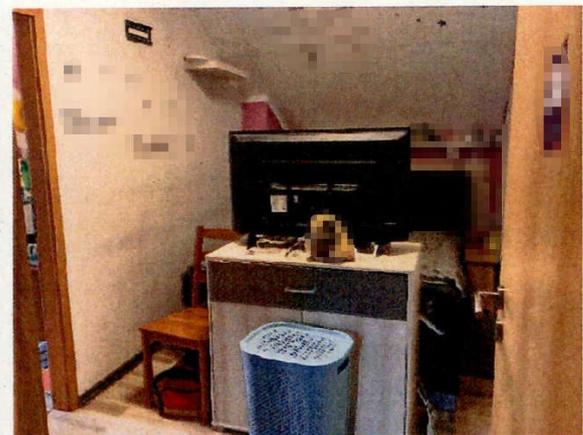
Bodenbelag: Laminat.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Deckenbelag: Putz mit Anstrich/Raufaser, gestrichen.

Innentüren: laminierte Holztürrblätter in Umfassungszargen.

Fotos:



4.4 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:

- Erdgeschoss, südliches Zimmer: Teilweise ist die Tapete entfernt. Hier zeigen sich schwärzliche Verfärbungen im Sockelbereich: Hinweis auf Feuchte.



- Kellergeschoss: Bergseits sind weißliche und schwärzliche Verfärbungen erkennbar: Hinweis auf Feuchte.
- An den Fassaden sind vertikale Rissbildungen, insbesondere am Übergang zu angrenzenden Gebäuden wahrnehmbar.

Instandhaltung:

Das Anwesen macht insgesamt den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung. Einzelne mechanische Schäden sind erkennbar. Die Oberflächen sind teilweise verbraucht.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen. Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

5. Baubeschreibung Schulstraße 26

5.1 Baujahr

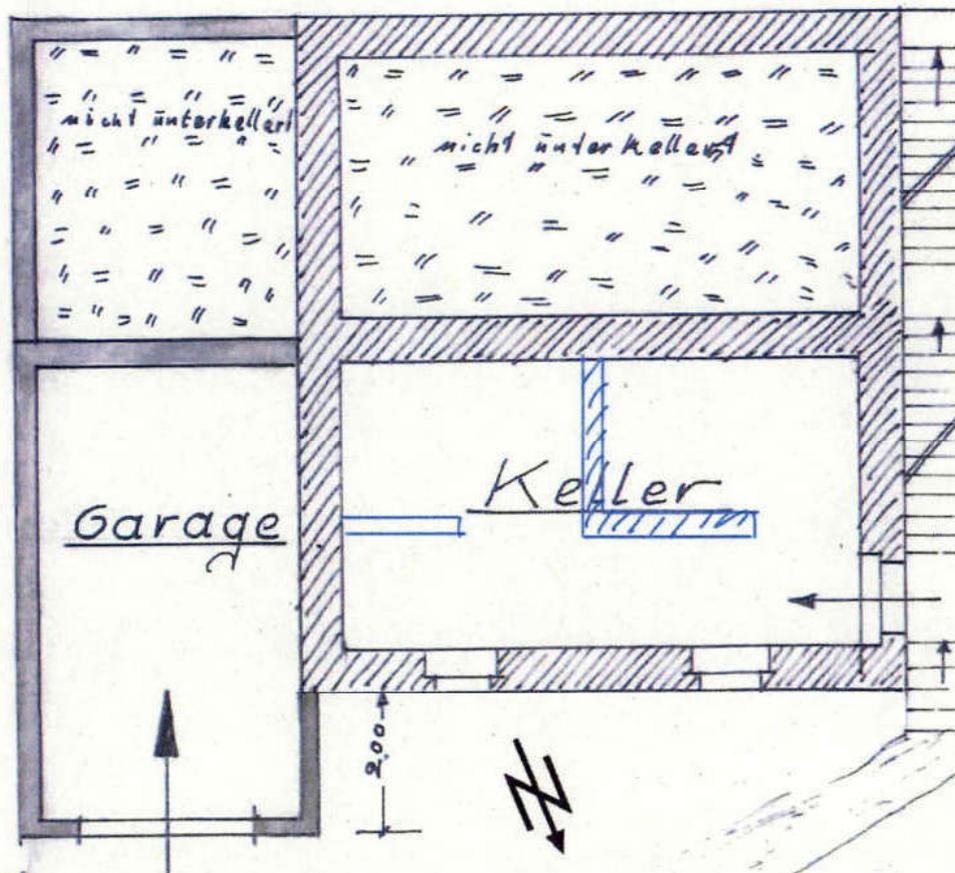
Die Baugenehmigung für den „Neubau einer Garage und Gerätehalle“ wurde am 26.01.1972 erteilt.

5.2 Baukonzeption

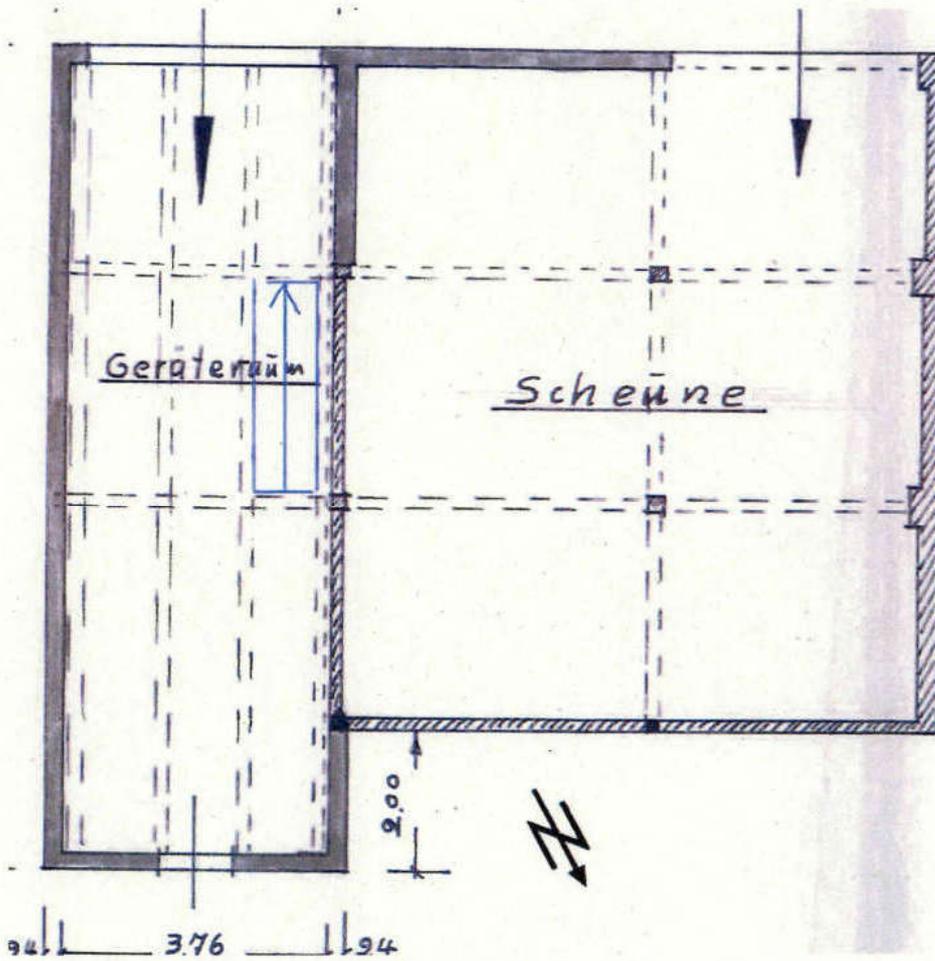
Das Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung, Zwischengeschoss im Bereich des Garagenanbaus und Erdgeschoss.

5.3 Pläne

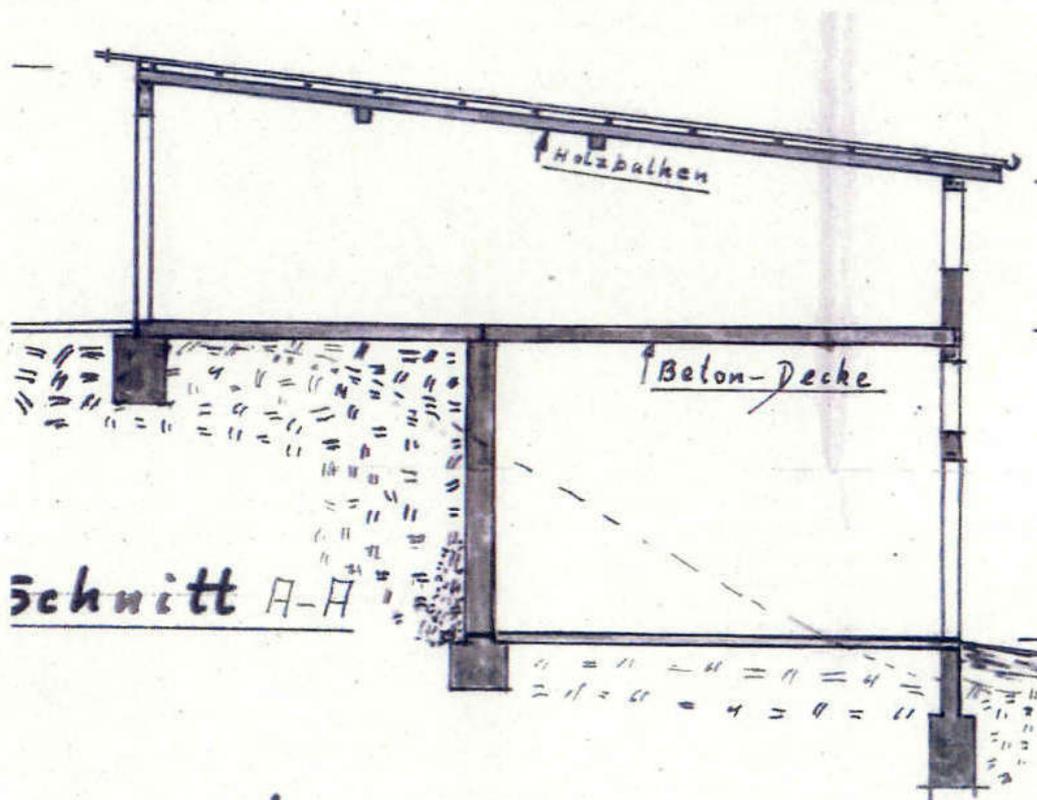
Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Schnitt:



5.4 Scheune

Außenwände:

Untergeschoss: Natursteinmauerwerk.

Erdgeschoss: Mauerwerk, überwiegend unverputzt, teilweise verputzt.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzsparrendach mit Falzziegeldeckung.

Scheune Dachraum nicht begangen.

Außentüren:

Untergeschoss: Zugang über Holzbrettertüre.

Erdgeschoss: Zufahrt über zweiflügeliges Holzbrettertor.

Innenwände:

Wandoberfläche ohne weiteren Belag.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Untergeschoss als Kappendecke, betonierte

Fußböden:

Untergeschoss und Erdgeschoss (bergseitig): Lehm Boden.

Außenanlagen:

Außenanlagen, Scheune: Natursteinblockstufen.

Oberflächen asphaltiert.

Augenscheinlich befinden sich Teile von Gehweg und Straße auf dem Anwesen.

5.5 Garagenanbau

Garagenanbau dreigeschossig.

Konstruktion:

Mauerwerk mit Betondecken ohne weiteren Belag.

Treppe zum Zwischengeschoss als Betontreppe, ohne weiteren Belag.

Dach:

Pultdach als Holzsparrendach mit Faserzementwellplatteneindeckung.

Außentüren:

Talseitige Zufahrt über elektrisch betriebenes Segmenttor.

Bergseitige Zufahrt über Segmenttor, elektrisch betrieben.

Fußböden:

Betonglattstrich.

5.6 Fotos



5.7 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:

- Talseitig sind Verfärbungen erkennbar an der Nordwestecke des Objektes, im oberen Bereich auch Vermoosung: Hinweis auf Feuchte/defekte Dachentwässerung.
- Scheune: Im Dachstuhl sind Verformungen wahrnehmbar: Hinweis auf möglicherweise vorliegenden konstruktiven Schäden.
- An den Fassaden sind vertikale Rissbildungen, insbesondere am Übergang zu angrenzenden Gebäuden wahrnehmbar.

Instandhaltung:

Das Anwesen macht insgesamt den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung. Einzelne mechanische Schäden sind erkennbar.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

6. Unbebautes Grundstück Flurstück 85

Lageplan:



Unbebautes Grundstück gärtnerisch angelegt, teilweise terrassiert.

Foto:



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.

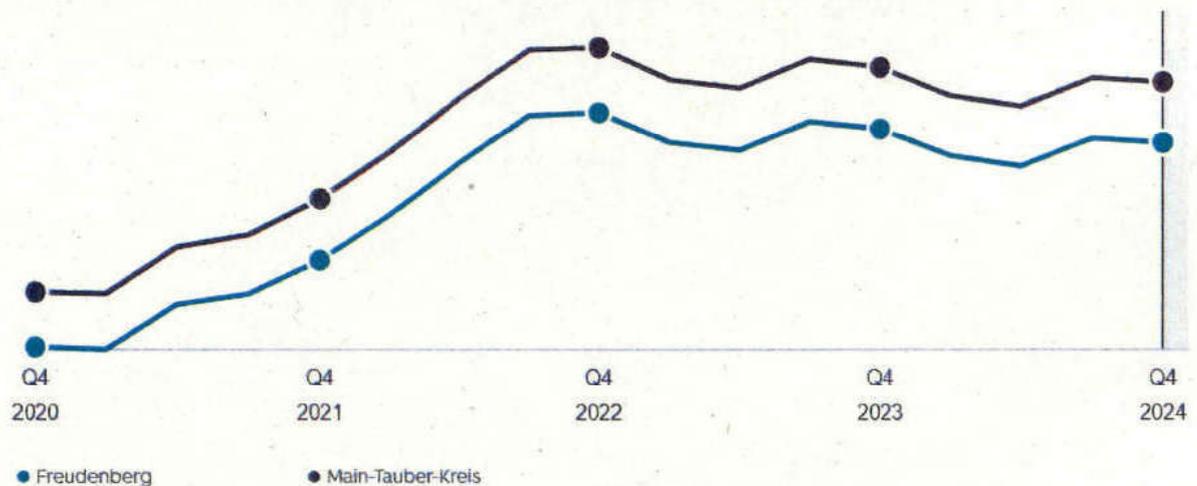
a) Grundstück Flurstück 83, Schulstraße 27		
Bruttogrundfläche (BGF)		285 m ²
Grundstücksfläche		171 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl		1,40
Wohnfläche gesamt		164 m²
Erdgeschoss, ohne Flur	54 m ²	
Obergeschoss	65 m ²	
Dachgeschoss	45 m ²	
b) Grundstück Flurstück 120/2 und 120/3 Schulstraße 26		
Bruttogrundfläche (BGF)		236 m ²
Grundstücksfläche		219 m ²
Nutzfläche Schulstraße 26, überschlägig 90% BGF, gerundet		210 m ²
c) Grundstück Flurstück 85		
Grundstücksfläche		78 m ²

8. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung in der Stadt Freudenberg und dem Main-Tauber-Kreis:⁴

Die Prognose weist für die Stadt Freudenberg eine stabile Entwicklung und den Landkreis Main-Tauber-Kreis insgesamt einen Bevölkerungsrückgang aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Freudenberg und seinen Ortsteilen:⁵



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den Jahren 2020 – 2022 kontinuierlich gestiegen. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 sind schwankende Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Verkäufe:⁶

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden im nördlichen Main-Tauber-Kreis keine hinsichtlich Lage, Grundstückszuschnitt und Baujahresgruppe vergleichbaren Objekte veräußert.

Teil B: Bewertung

9. 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.⁷

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.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

- a) Für das zu bewertende Wohnanwesen, Schulstraße 27 treffen die Kriterien des Sachwertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren.
- b) Für das zu bewertende Scheunenanwesen, Schulstraße 26 treffen die Kriterien des Ertragswertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.
- c) Für das zu bewertende Gartengrundstück Flurstück 85 treffen die Kriterien des Vergleichswertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Vergleichswertverfahren der Bodenwertermittlung.

10. Bodenwerte

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

10.1 Bodenrichtwerte

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁸ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Freudenberg, Gemarkung Rauenberg:

Flurstücke 120/3, 120/2 und 83:

Bodenrichtwertnummer: 00044001, baureifes Land, Dorfgebiet,

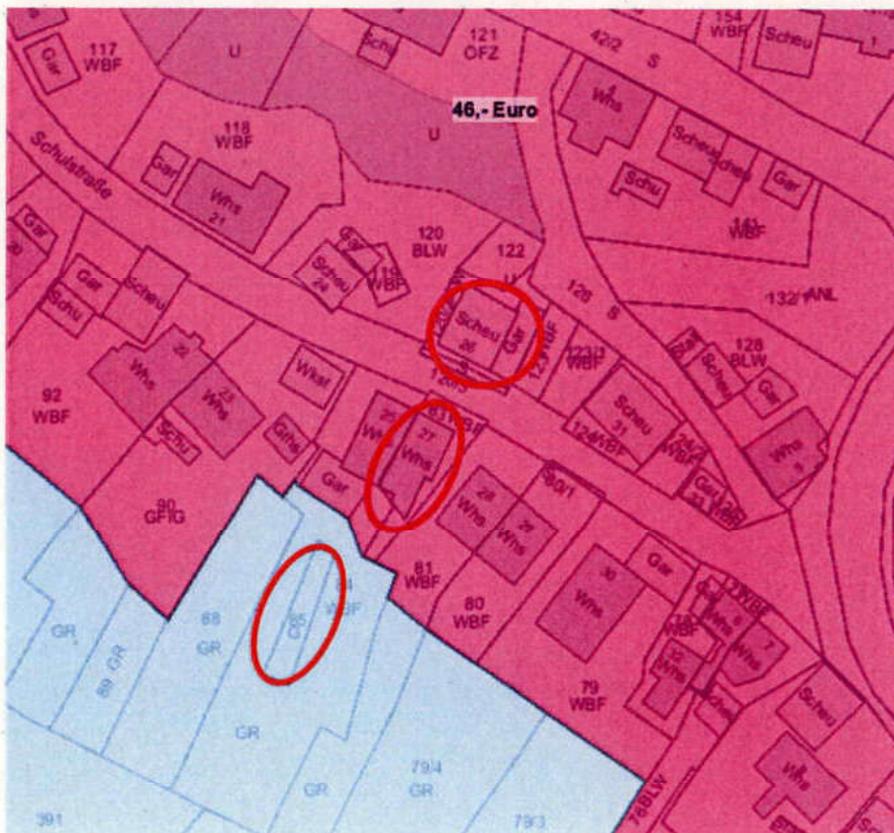
BRW-Zonenname: Ortsetter, Stichtag 01.01.2023: 46 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Flurstück 85:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft:

Bodenrichtwertnummer 00044080, Grünland (GR): 1 €/m²,

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



10.2 Schulstraße 27

Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	46,00 €
Grundstücksgröße	m ²	171,00
Bodenwert	€	7.866 €

10.3 Schulstraße 26

Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	46,00 €
Grundstücksgröße	m ²	219,00
Bodenwert	€	10.074 €

10.4 Gartengrundstück Flurstück 85

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Das Bewertungsobjekt ist umgeben von der Gartenfläche eines Wohnhausgrundstückes und nicht eigenständig (baulich) nutzbar. Im Marktgeschehen wird eine Nutzung als Hausgarten in Verbindung mit den angrenzenden Wohnhausgrundstücken als am wahrscheinlichsten eingeschätzt.

Auswertungen von Gutachterausschüssen ergeben für Hausgärten eine Bodenwertfaktorspanne von 10 % bis 30 % des Bodenrichtwertes von angrenzenden Bauflächen an.⁹ Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage sowie der Tiefe der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird ein Bodenwertfaktor mit 20 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen angenommen.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	46,00 €
Wohnnahes Gartenland	Faktor	0,20
angepasster Bodenwertfaktor	€/m ²	9,20 €
Grundstück	m ²	78,00
Bodenwert	€	718 €

Der ermittelte, angepasste Bodenwertfaktor entspricht dem 9,2-fachen des Bodenrichtwertes für Grünland im Außenbereich. Unter Berücksichtigung, der Lage, der Größe und des Bodenwertniveaus wird das Ergebnis als plausibel eingeschätzt.¹⁰

Notwegerecht:¹¹

Das Bewertungsobjekt Grundstück Flurstück 85 ist vollständig umschlossen vom Grundstück Flurstück 84.¹² Es verfügt über keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Nach Rechtsauffassung des Unterzeichners besteht ein Notwegerecht gemäß §917 BGB. Gemäß §917 Abs. 2 BGB ist der jeweilige Eigentümer von Grundstück Flurstück 84 mit einem angemessenen Geldbetrag als Einmalbetrag oder als Rente für die Beeinträchtigung durch das Notwegerecht zu entschädigen. Ob und wann dies bereits erfolgt ist, ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus der betroffenen Flurstücke wird sich der Werteeinfluss einer Notwegerechte wahrscheinlich im Rundungsbereich einer Verkehrswertermittlung befinden. Auf die Ermittlung einer Notwegerechte wird verzichtet.

11. Sachwert Schulstraße 27

11.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt¹³.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 2.11	€/m ²	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
Wertanteile	%						€/m²
Außenwände	23%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	149,5 €
Dächer	15%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	102,8 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	75,4 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	86,4 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	86,4 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	39,3 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	70,7 €
Heizung	9%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	66,2 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	47,1 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						723,5 €
Korrekturfaktor							1,05
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>759,6 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet							2,4

Der zugrunde gelegte Gebäudetypus berücksichtigt eine Vollunterkellerung.

Das Bewertungsobjekt ist teilweise unterkellert. Es wird ein Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05) angenommen.

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.¹⁴

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 einfach eingestuft.

11.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben¹⁵:

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

Modernisierungsgrad:

Die bauliche Anlage wird in die einzelnen Elemente und Ausstattungsgruppen unterteilt. Jedes Element wird hinsichtlich seines Modernisierungsgrades mit einer entsprechenden Punkteanzahl versehen. So ermittelt sich der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage¹⁶.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte ist
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Verbesserung der Heizungsanlage und Raumluftechnik	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe		4,0

Modernisierungsgrad:

bis 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

8 Punkt = mittlerer Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

ab 18 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2024
Baujahr, im Wesentlichen	1974
Gebäudealter	50
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	33

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 33 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹⁷

Die in Teilen eine unterdurchschnittliche Instandhaltung sowie vorhandenen Mängel und Schäden schränken die Nutzungsdauer ein. Es wird eine Abrundung auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren vorgenommen.

Alterswertminderung:

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

11.3 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 Zweifamilienhäuser im Marktbereich III des benachbarten Neckar-Odenwald-Kreis, mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert, werden folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:¹⁸

Vorl. Sachwert	Bodenrichtwertbereich pro qm Grundstücksfläche			
	bis 50 €	50 € bis 99 €	100 € bis 199 €	200 € bis 299 €
bis 100000	1,1	1,2		
200000	1	1,1	1,2	1,3
300000	0,95	1	1,1	1,2
400000	0,9	0,95	1	1,1
500000	0,85	0,9	0,95	1
600000		0,85	0,9	0,95

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die überregionalen Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Referenzjahr 2023. Seitdem sind die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Baupreise erheblich gestiegen¹⁹.

Die Situation am örtlichen Immobilienmarkt ist dagegen stagnierende.²⁰ Bei steigenden Baupreisen (und damit auch Sachwerten) und stagnierenden Verkaufspreisen ist ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Bundesweite Erhebungen weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse des Bewertungsobjektes, unter Berücksichtigung von Bodenrichtwert und Baujahresklasse, eine unterdurchschnittliche Marktakzeptanz aus²¹.

Die Grundrissstruktur, das Verhältnis der Größe von Schlafräumen, Wohn-/Esszimmer sowie die Aufenthaltsqualität der Freisitze, entsprechen nicht zeitgemäßer Vorstellung der Mehrheit der Hauskäufer.

Aus vorgenannten Gründen wird ein Sachwertfaktor gerundet auf 1,00 (+/- 0,00 %) geschätzt.

11.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	285,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	723,00		
Zu-/ Abschlag	%	5,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	184,04		
Gebäudeherstellungswert			398.184 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	30		
Alterswertminderung, linear	%	63	-250.856 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				147.328,02 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	3	147.328 €	4.419,84 €
Wert der baulichen Anlagen				151.747,86 €
Bodenwert				7.866,00 €
Vorläufiger Sachwert				159.613,86 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,00	159.614 €	0,00 €
Sachwert, marktangepasst				159.613,86 €

12. Ertragswert Schulstraße 26

12.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die Erträge, die über einen längeren Zeitraum, unabhängig von kurzzeitigen Konjunktoreinflüssen, marktüblich zu erzielen sind.

Für die Kommune und die Region des Bewertungsobjektes liegt kein gewerblicher Mietspiegel vor.

In der Kategorisierung von „einfach-mittel-gehoben-sehr gehoben“ wird die Lagerfläche insgesamt als „einfach“ eingestuft. Auf Grundlage von Mietspiegeln in Regionen mit vergleichbarem Bodenwertniveau²² und eigenen Erhebungen in Regionen mit vergleichbarem Bodenwertniveau²³ wird für die Lagerflächen unter Berücksichtigung der regionalen Lage eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 1,50 €/m² (315 €/Monat) als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

12.2 Bewirtschaftungskosten

Für die Ertragswertberechnung werden die üblicherweise anzusetzenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Dies sind die vom Eigentümer zu tragenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis. Es sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewendet wurden.²⁴

12.3 Liegenschaftszinssatz

Für das vorliegende Anwesen sind dem Verfasser keine Liegenschaftszinssätze aus unmittelbaren Vergleichsobjekten bekannt. Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Die umliegenden Gutachterausschüsse weisen für das Jahr des Wertermittlungstichtages keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte mit vergleichbarem Bodenwertniveau aus.

Eine bundesdurchschnittlich übliche Zinsspanne beträgt für Lager- und Produktionshallen 4,5 % bis 8,5 %.²⁵

Für Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 m² Mietfläche der Region Südhessen im Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m² wird ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,3 % ausgewiesen.²⁶

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1972 errichtetes landwirtschaftliches Nebengebäude mit 2 Garagenstellplätzen.

Unter Berücksichtigung einer eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit, der zinssatzbildenden Eigenschaften Makrolage, Mikrolage, Äußere Erscheinung, Funktionalität und Ausstattung, sowie des Baualters und der Marktentwicklung wird innerhalb vorgenannter Erhebungen ein zutreffender Liegenschaftszinssatz mit 7,0 % geschätzt.

12.4 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden der Standardstufe des Bewertungsobjektes finden sich folgende Angaben²⁷:

Betriebs- /Werkstätten, Produktionsgebäude Lager- und Versandgebäude:	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude:	30 Jahre

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1972 errichtetes landwirtschaftliches Nebengebäude.

Restnutzungsdauer:²⁸

Seit der Errichtung der baulichen Anlage sind keine, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Rechnerisch ist die Gesamtnutzungsdauer überschritten. Unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren frei geschätzt.

12.5 Ertragswertermittlung

Der Gebäudereinertrag wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist. Zu diesem Gebäudeertragswert wird der Bodenwert hinzuaddiert und ergibt den Ertragswert.

	Einh.	F/V	EP	Faktor	Preis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						3.780,00 €
Scheune und Garage	m ²	210	1,50 €	12	3.780,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 1.134,00 €
VPI Okt. 2023	VPI	117,6				
Verwaltungskosten	%	3,0	3.780,00 €	-1	-	113,40 €
Betriebskosten	%	0	3.780,00 €			- €
Instandhaltungsk. Lager	m ²	210	13,80 €	-0,3	-	869,40 €
Mietausfallwagnis	%	4,0	3.780,00 €	-1	-	151,20 €
Grundstücksreinertrag p.a.						2.646,00 €
Bodenwertverzinsung	%	7,0	10.074,00 €	-1	-	705,18 €
Gebäudereinertrag p.a.						1.940,82 €
Gebäudeertragswert	V	7,0	1.940,82 €			13.631,51 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	10				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	7,0				
Bodenwert						10.074,00 €
Ertragswert						23.705,51 €

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert²⁹ 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.

a) Schulstraße 27:

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024 gerundet

160.000,- €

b) Schulstraße 26:

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024 gerundet

24.000,- €

c) Gartengrundstück Flurstück 85:

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024 gerundet

700,- €

Würzburg, 13.12.2024, 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

14. Fußnoten

- ¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Stadt Freudenberg, Stadtbaumeister, E-Mail vom 24.09.2024
- ⁴ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2024.
- ⁵ www.immoscout24.de
- ⁶ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung.
- ⁷ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ⁸ Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Nord bei der Stadt Wertheim am Main.
- ⁹ Kleiber – Wertermittlerportal, Teil IV, 2, Teil 1, Abschnitt 2, § 3 ImmoWertV, 9.3.2 Hausgarten
- ¹⁰ Vergleiche Kleiber Wertermittlerportal, Teil IV, 2, Teil 1, Abschn. 2 § 3 9.3.2 und 9.3.3
- ¹¹ Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, 11. Notweg.
- ¹² Siehe 3.2 Lage
- ¹³ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹⁴ Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100
- ¹⁵ ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ¹⁶ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹⁷ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹⁸ Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach, Geschäftsbericht für das Jahr 2023, Sachwertfaktor, Regionalfaktor 1,03
- ¹⁹ Statistisches Bundesamt, Baupreisindex
- ²⁰ Siehe 7. Situation am Immobilienmarkt
- ²¹ Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht 2015, 5.2 Sachwertfaktoren, Abb. 5-11
- ²² IHK Heilbronn-Franken 2023/2024
- ²³ Datenbank HSP Bau- und Immobiliensachverständige
- ²⁴ ImmoWertV 2021 §12, §32, sowie Anlage 3
- ²⁵ Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, Januar 2024
- ²⁶ Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen, Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, 8.2.1.11 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren.
- ²⁷ ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ²⁸ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ²⁹ BauGB § 194