

Amtsgericht Tauberbischofsheim
Vollstreckungsgericht
Schmiederstraße 22
97941 Tauberbischofsheim

Ihr Zeichen: 2 K 2/24
Ihre Nachricht vom: 05.04.2024
Unser Zeichen: S24043/ph-ste
Datum: 23.09.2024

AZ.: 2 K 2/24

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
SPARKASSE TAUBERFRANKEN
GEGEN**

- 1)
- 2)

HIER: 1. ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME

Die ergänzende Stellungnahme bezieht sich auf das Schreiben des
Schuldners vom 18.08.2024. Sofern nicht anders beschrieben,
verweise ich auf meine Gutachten vom 04.07.2024.

Die Unterzeichnerin weist darauf hin, dass Sie Sachverständige für die
Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken ist. In diesem
Rahmen werden Baumängel und Bauschäden erkannt und deren
Werteinfluss vorläufig bemessen.

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

Standort Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Standort Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Standort Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

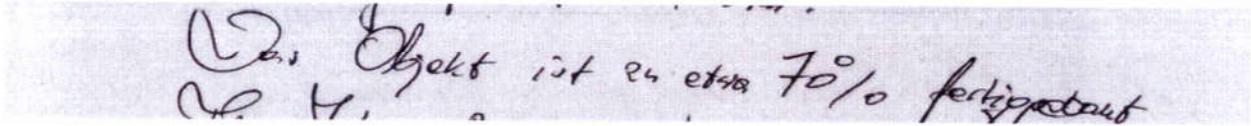
Persönlich haftend:

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

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Schriftsatz des Schuldners:



Das Objekt ist zu etwa 70% fertiggestellt

Stellungnahme der Sachverständigen:

Der Fertigstellungsgrad des Gebäudes wird auf erheblich niedriger als 70 % geschätzt. Am Rohbau fehlen abschließende Arbeiten. Der Innenausbau fehlt nahezu vollständig. Die technische Gebäudeausstattung ist nicht funktionsfähig. Der Fertigstellungsgrad der technischen Gebäudeausstattung konnte nicht abschließend festgestellt werden.

Im Gutachten wurden anteilige Kosten für die Fertigstellung des Rohbaus, des Ausbaus und der Gebäudetechnik mit 45 % geschätzt (Gutachten, Seite 28). Der Fertigstellungsgrad des Gebäudes wird demnach auf 55 % geschätzt.

Schriftsatz des Schuldners:

Im Jahre 2020/21 haben sich für das Haus mehrere Interessenten interessiert, waren bereit das Haus zu kaufen.

Die Sacereintritte an drei Stellen: im Wohnküche Raum im EG, im Badezimmer im EG

und im Zimmer im Ob. Die führte zur Wertminderung von 400.000€ auf 150.000€

Stellungnahme der Sachverständigen:

Die Angabe des Schuldners ist nicht überprüfbar. Ebenso ist nicht gesichert, dass ein Kaufinteressent schließlich zu der Summe erwirbt, die in den Verkaufsverhandlungen thematisiert wurde. Wertvorstellungen von Kaufinteressenten können auch erheblich vom Verkehrswert abweichen. Die Wertverhältnisse von Wohnimmobilien in den Jahren 2020/2021 müssen nicht auf die Wertverhältnisse im Jahr 2024 zutreffen.

Schriftsatz des Schuldners:

Diese Schäden wurden bereits dauerhaft
beseitigt, da seit etwa 2 Jahren keine
Wassereintritte festgestellt wurden.

Diese Stellen wurden im Innerebereich,
Deckenbereiche geöffnet, so dass die Feuchtigkeit
abdampfen konnte.

Es bestehen keine Anzeichen von Schimmel

Die alle 3 Dächer wurden dauerhaft
mit Grassfliesen und der Verdichtungsfließen
verlegt und die Fugen zusätzlich mit Bitumenbahnen
und Gummiass, die dafür gedacht sind, abgedichtet

Die drei Dächer sollen noch zusätzlich mit
Kunststoff Anstrich Farbe abgedichtet werden, ganz-
flächig. Die drei Dächer wurden zusätzlich

einem stehendem Wasser-Test unterzogen,
in dem absichtlich die Abflusspunkte geschlossen
wurden.

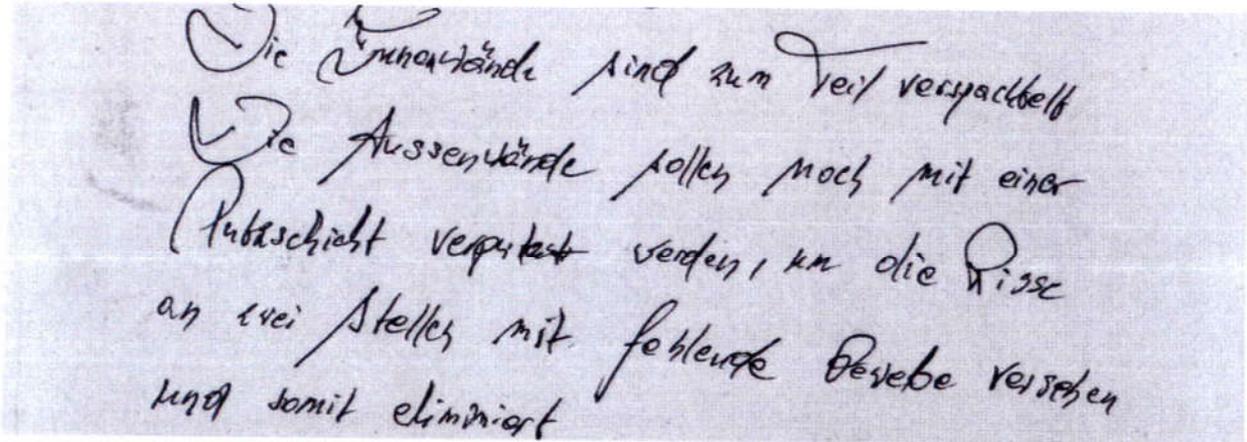
Die drei Dächer haben den Test bestanden.

Die Schäden wurden beseitigt und lassen
somit der Vermutungen, die im Gutachten
erwähnt wurden kein Bestehen

Stellungnahme der Sachverständigen:

Wann es zuletzt zu Wassereintritten gekommen war, konnte von der Unterzeichnerin nicht festgestellt werden. Die vom Schuldner geschilderten Maßnahmen stellen keine normgerechten Maßnahmen zur Abdichtung von Flachdächern dar. Am Tag der Augenscheinnahme war im Wohnzimmer eine Deckenöffnung zu sehen. Die sichtbare Deckenkonstruktion wies Verfärbungen und weißliche Beläge auf. Die Dachabdichtung wurde in diesem Bereich nicht wieder hergestellt. Im Wohnzimmer sind noch weitere Verfärbungen an den Wand- und Deckenoberflächen zu sehen. Sinnlich ist im gesamten Gebäude eine erhöhte Luftfeuchtigkeit wahrnehmbar. (Gutachten, Seite 16). Die Dächer werden als undicht eingeschätzt.

Schriftsatz des Schuldners:



Die Innenwände sind zum Teil verspachtelt
Die Außenwände sollen noch mit einer
Putzschicht verspachtelt werden, um die Risse
an zwei Stellen mit fehlender Bewehrung
und somit eliminiert

Stellungnahme der Sachverständigen:

Die Unterzeichnerin kann bestätigen, dass die Innenwände teilweise verspachtelt waren. Die Unterzeichnerin kann nicht abschließend beurteilen, ob eine weitere Putzschicht die vorhandenen Mängel und Schäden an der Außenfassade beheben kann. Wahrscheinlich müssen darüber hinaus weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Schriftsatz des Schuldners:

Die Bodenheizung ist vollständig im EG und
OG verlegt.

Stellungnahme der Sachverständigen:

Die Unterzeichnerin konnte nicht feststellen ob die Rohrleitungen für eine Fußbodenheizung vollständig im Erd- und Obergeschoss verlegt waren. Eine Heizung war nicht vorhanden.

Schriftsatz des Schuldners:

Die Wasserinstallation benötigt nur die
Luftwärmepumpe und der bereits vorhandener
Schmutzwasser Behälter, 1000l. soll nur
angegeschlossen werden.

Stellungnahme der Sachverständigen:

Eine Heizung oder Warmwasserbereitung war am Tag der Augenscheinnahme nicht vorhanden. Ein Schmutzwasserbehälter wurde von der Unterzeichnerin weder wahrgenommen noch ihr angezeigt. Der Unterzeichnerin ist unklar, welchen Zweck der Schmutzwasserbehälter erfüllt. Im Gutachten wurde vorläufig angenommen, dass die Entwässerungsleitungen des Hauses an den örtlichen Kanal angeschlossen sind. Der Anschluss der Entwässerungsleitungen an den örtlichen Kanal ist unabdingbare Voraussetzung an die Wohnbarkeit des Hauses.

Schriftsatz des Schuldners:

Die Elektroinstallation, die Kabel, sind
vollständig verlegt und angeschlossen.

Stellungnahme der Sachverständigen:

Der Fertigstellungsgrad der Elektroinstallation konnte von der Unterzeichnerin nicht abschließend festgestellt werden. Leuchtmittel, Schalter oder Steckdosen waren am Tag der Augenscheinnahme nicht vorhanden. Elektrokabel hingen im Innen- und Außenbereich lose aus den Wänden.

Schriftsatz des Schuldners:

Der ganze Boden im OG soll nur mit
Klinkenplatten verlegt werden und das Badezimmer
im OG verfliesen.

Stellungnahme der Sachverständigen:

Die Unterzeichnerin kann bestätigen, dass im Obergeschoss keine Bodenbeläge vorhanden sind.

Schriftsatz des Schuldners:

Der Haus kann somit mit geringem
Aufwand fertiggestellt werden.

Stellungnahme der Sachverständigen:

Der Aufwand für die Fertigstellung des Hauses kann erheblich sein, insbesondere hinsichtlich möglicherweise vorhandener Baumängel und -schäden, die auch gravierend sein können.

Schriftsatz des Schuldners:

Der Verkehrswert ist im Mietpreis
90.000€ festgesetzt und zwar:

Stellungnahme der Sachverständigen:

Die ergänzende Beantwortung der Einwendungen des Schuldners bewirkt keine Ergebnisveränderung. Der ermittelte Verkehrswert für das Anwesen Wolfstal 3 in Werbach verbleibt in der Höhe, wie im Gutachten der Unterzeichnerin vom 18.08.2024 ermittelt.

Würzburg, 23.09.2024, Petra Hartmann





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
Immobilien Gutachterin 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

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Werbach, Wolfstal 3

Datum: 04.07.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 2/24 – S24043

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

Geschäftsführer:
Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	9
5. Situation am Immobilienmarkt	19
Teil B: Bewertung	21
6. Wertermittlungsverfahren	21
7. Bodenwert / Liquidationswert	23
8. Sachwert	24
9. Verkehrswert	30
Teil C: Anlagen	31
10. Fußnoten	31

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus	
Adresse	Wolfstal 3, 97965 Werbach	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	15.05.2024	
Baujahr	2017	
Konstruktion	Holzständerwände mit Holzdeckenbalkendach	
Modernisierung	keine	
Bauzustand	unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	590 m ²	
Wohnfläche	203 m ²	
Bodenwert	41.890 €	
		prozentualer Anteil
Liquidationswert	18.469 €	40%
Sachwert	137.173 €	60%
gewichteter Verkehrswert	90.000 €	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.

Adresse:

Wolfstal 3, 97956 Werbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 04.04.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 15.04.2024.

Grundbuchauszug vom 08.02.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 15.05.2024 statt.

Anwesend waren der Schuldner zu 1) sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

15.05.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Werbach, Nummer 1508, Flurstück 16581.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Amber“ vom 23.01.2006 als Satzungsbeschluss.

Allgemeines Wohngebiet, Wohnbaufläche, II Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, SD/WD/PD 28°-42°, Traufhöhe < 4m zu Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH). EGFH-Höhe 0-1,50 m über Bezugspunkt.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 07.02.2024 (2 K 2/24).

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,
Gemeinde Werbach.

Mit Ihren ca. 3.200 Einwohnern liegt die Gemeinde Werbach im Nordosten des Main-Tauber-Kreises, ca. 6 km nördlich des Mittelzentrums Tauberbischofsheim. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im Mittelzentrum Tauberbischofsheim vorhanden.

Erschlossen wird die Gemeinde Werbach durch die Landesstraße L506 (von Nord nach Süd) und die L2297 sowie kleineren Nebenstraßen.

Ein öffentlicher Busverkehr durch die Verkehrsgesellschaft Main-Tauber ist gegeben.

Die umgebende Bebauung ist von individuellem Wohnungsbau geprägt.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 22 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 590 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

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

Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

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

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

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

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück ist für eine Wohnhausnutzung vorgesehen.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

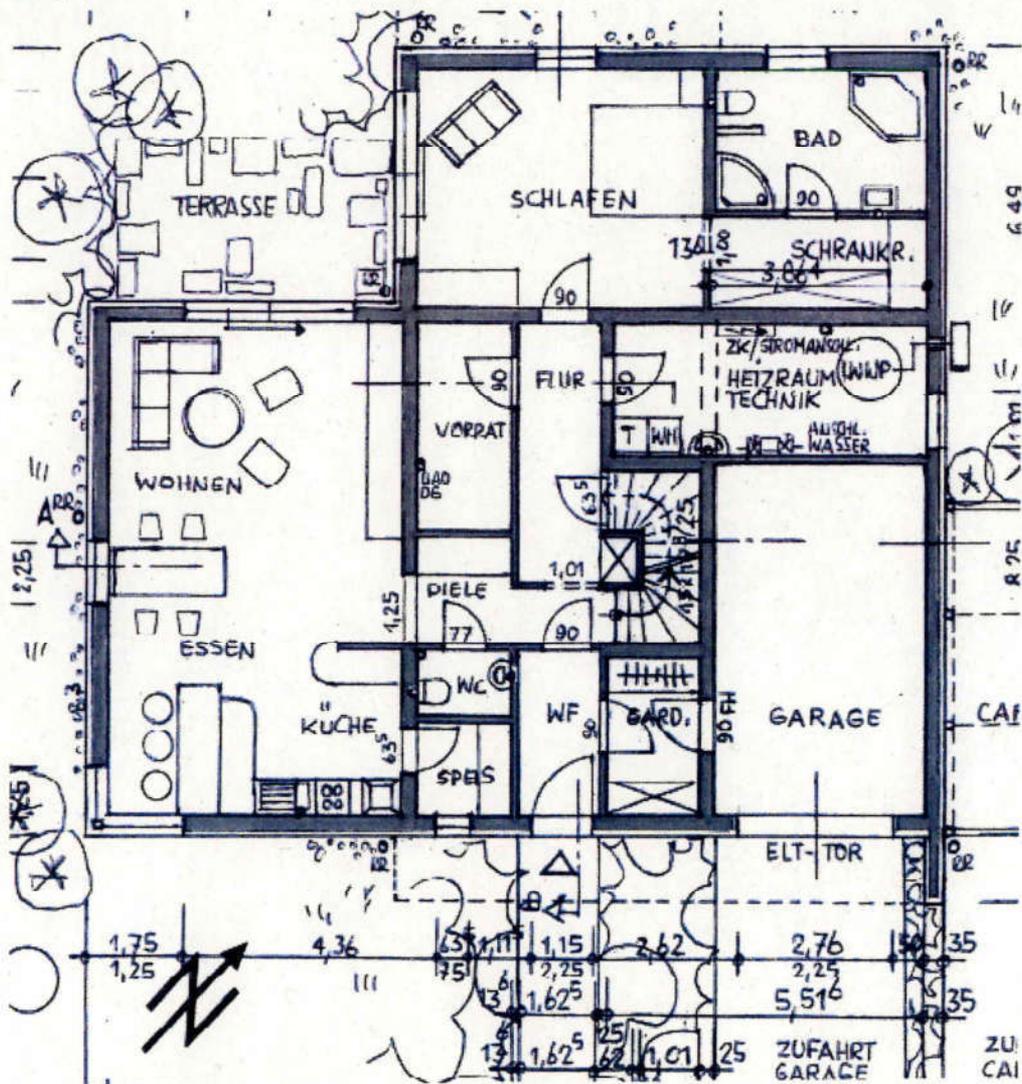
Das Baujahr des Hauses ist nach Angabe 2017.

4.2 Baukonzeption

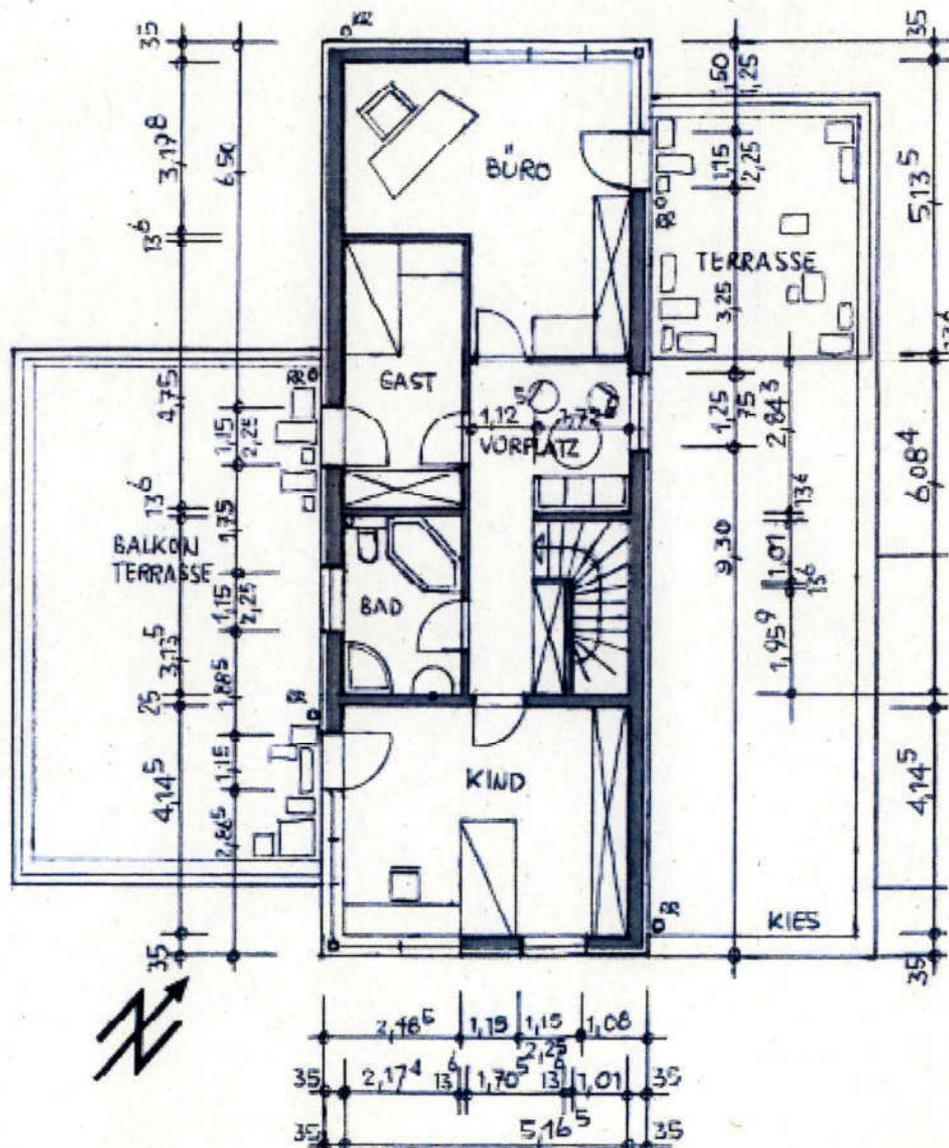
Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und Obergeschoss.
Die Garage ist in das Wohnhaus integriert.

4.3 Pläne

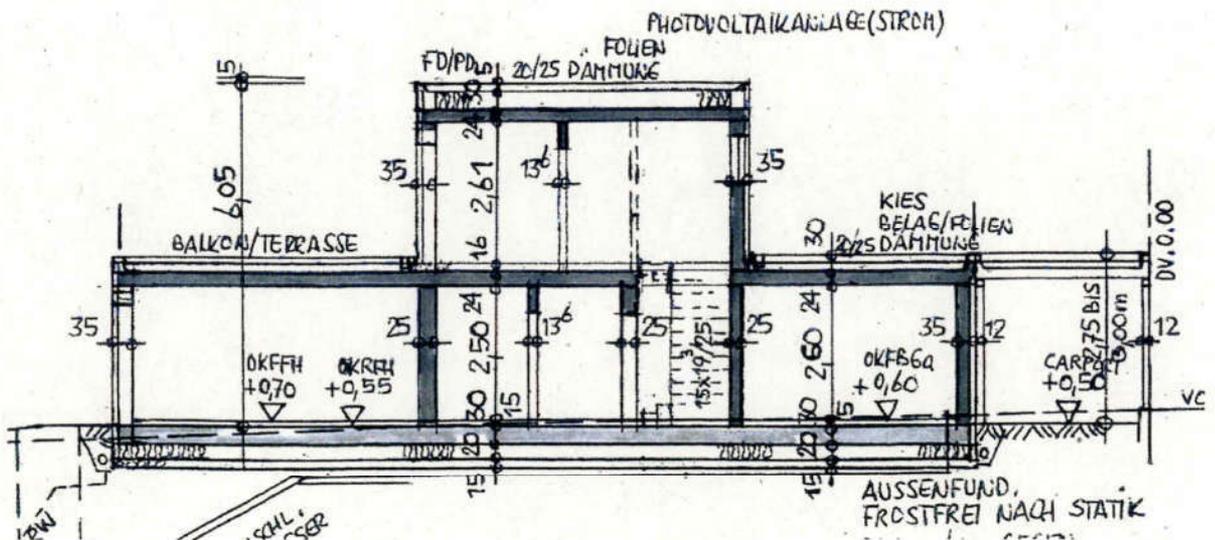
Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Schnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Das Wohnhaus ist nicht fertiggestellt und befindet sich überwiegend im Rohbauzustand.

Außenwände:

Holzständerbauweise. Nach Angabe ist eine Außendämmung aus Mineralwolle aufgebracht, ca. 12 cm.

Die Fassade ist verputzt und im Erdgeschoss teilweise mit Natursteinriemchen verkleidet.

Die Regenfallrohre verlaufen in den Außenwänden.

Dach:

Holzdeckenbalkendach als Flachdach.

Fenster und Außentüren:

Fenster: Drei-Scheiben-Isolierverglasung im Kunststoffrahmen, kein Sonnenschutz vorhanden. Vorgesehen sind Raffstores.

Außentüren: Einflügelige Aluminiumtüre.

Innenwände und -türen:

Innenwände: Holzständerbauweise.

Wandoberflächen: Gipskartonplatten, unbehandelt.

Innentüren: teilweise glatte Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen, teilweise Schiebetüren vor der Wand laufend ohne Zargen. Teilweise sind keine Türen oder Zargen vorhanden.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Deckenkonstruktion: Holzbalkendecken.

Deckenoberflächen: Gipskartonplatten, unbehandelt.

Treppe: provisorische Holzleiter.

Fußböden:

Erdgeschoss Eingangsbereich und Flur: Fliesenbelag, sonst keine Beläge.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss:

Gäste-WC: Rohbauzustand, keine Sanitärausstattung vorhanden.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen, raumhoch, nicht verfugt.

Decke: Gipskartonplatten, unbehandelt.

Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, freistehende Badewanne.

Vorgesehen sind eine Dampfsauna und eine bodengleiche Dusche.

Boden: Fliesen.

Wände: teilweise Fliesen, teilweise Natursteinriemchen.

Heizung:

Keine Heizung vorhanden.

Nach Angabe sind im Erd- und Obergeschoss die Leitungen für eine Fußbodenheizung verlegt.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: Die Elektroleitungen sind nach Angabe vollständig verlegt. Ein Verteilerkasten ist vorhanden.

Garage:

Die Garage ist in das Erdgeschoss des Hauses integriert.

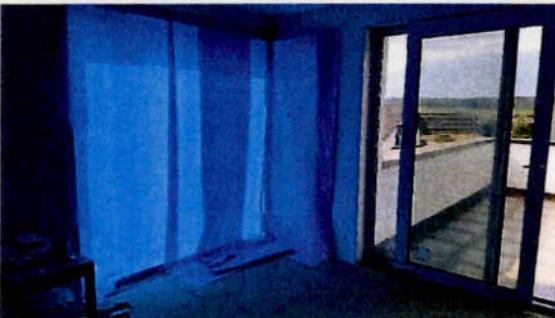
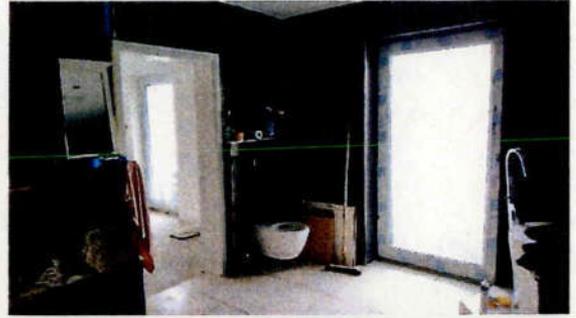
Bodenbelag: Fliesen.

Sektionaltor, als elektrisch betrieben vorgesehen, aber nicht funktionsfähig.

Außenanlagen:

Verkehrswege sind nicht angelegt. Das Grundstück ist mit Gras bewachsen.

Fotos:





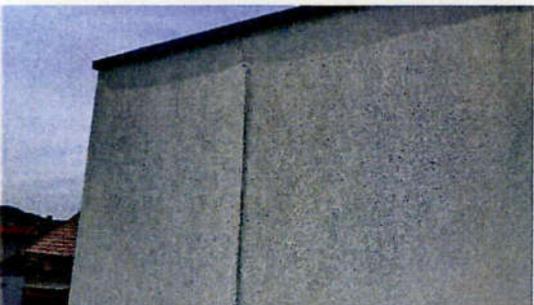
4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

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

- Fassade: Die Fassade weist über die gesamte Fläche Verfärbungen, Unebenheiten Risse und Abplatzungen auf. Putzabschlussprofile sind nicht vorhanden. Im Erdgeschoss sind die Fensterstürze nicht verkleidet. Elektrokabel hängen lose aus der Wand.
- Attika: Die Attikableche weisen Verformungen und mechanische Beschädigungen auf.
- Fenster: Außenseitig sind an allen Fenstern Kleberreste von Schutzfolien erkennbar, die sich augenscheinlich nicht mehr lösen lassen. Das Glas von zwei Fenstern ist gesprungen. Die Fenster wurden nach Angabe mit Bauschaum montiert.
- Erdgeschoss Wohnzimmer, nordwestlicher Bereich Raummitte: Eine Deckenöffnung ist zu sehen. Nach Angabe hat vor längerer Zeit ein Wasserschaden stattgefunden, der durch eine mangelhafte Dachterrassenabdichtung hervorgerufen wurde. Die Holzbalken und oberseitig verlegten Holzwerkstoffplatten, die in der Deckenöffnung erkennbar sind, weisen Verfärbungen und weißliche Beläge auf. Die Dachabdichtung ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.
- Erdgeschoss Wohnzimmer, Wandöffnung zur Diele: Im Sturzbereich sind wolkige Verfärbungen zu sehen (Hinweis auf Durchfeuchtung).
- Sinnlich ist im gesamten Gebäude eine erhöhte Luftfeuchtigkeit wahrnehmbar.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

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

Bruttogrundfläche	
Wohnhaus	289 m ²
Grundstück	590 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,49
Wohnfläche, gesamt	203 m²

5. Situation am Immobilienmarkt

Demografie:³

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Werbach:

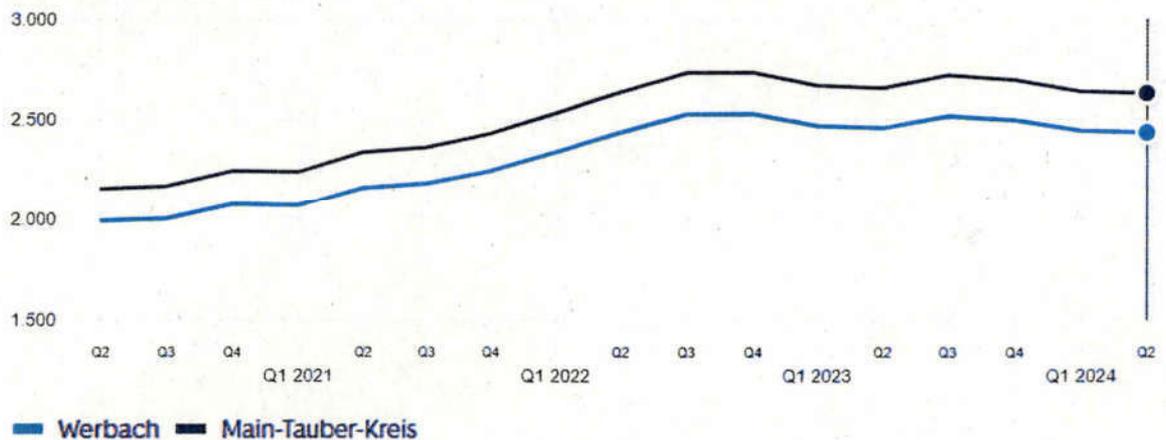
2020	2021	2025	2030	2035	2040
3.278	3.282	3.290	3.312	3.329	3.338

Main-Tauber-Kreis:

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

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

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Werbach⁴:



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

Kaufangebote:

Im Landkreis Main-Tauber, in Gemeinden mit vergleichbaren Bodenrichtwerten werden gegenwärtig 3 projektierte Fertighäuser in Holzbauweise mit folgenden Kriterien zum Kauf angeboten⁵:



Ihren Wohnwünschen
werden keine Grenzen...



📍 Kulsheim, Main-Tauber-Kreis

539.000 € **701 m²**
Kaufpreis Grundstück

6 **203 m²**
Zi. Wohnfläche



NEU



*Ausbauhaus*Großzügige...

📍 Freudenberg, Main-Tauber-Kreis

465.000 € **690 m²**
Kaufpreis Grundstück

5 **195,5 m²**
Zi. Wohnfläche



Ihr Haus in Lauda-
Königshofen, inklusive...



📍 Lauda-Königshofen, Main-Tauber...

487.600 € **490 m²**
Kaufpreis Grundstück

6 **200,01 m²**
Zi. Wohnfläche

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.

Gegenwärtige Nutzung:

Das Gebäude wurde im Jahr 2017 errichtet. Der Innenausbau fehlt nahezu vollständig. Die technische Gebäudeausstattung ist nicht funktionsfähig. Der Fertigstellungsgrad der technischen Gebäudeausstattung konnte nicht abschließend festgestellt werden.

Absehbare zukünftige Nutzung:

Die am Tag der Augenscheinnahme wahrgenommenen Mängel- und Schäden deuten auf weitere, möglicherweise gravierende Baumängel- und Schäden hin. Aufgrund der Unwägbarkeit inwieweit der Roh- und Ausbau sowie die technische Gebäudeausstattung funktionstüchtig sind bzw. wie hoch der Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen der bestehenden Bauteile ist, könnte ein Kaufinteressent die Abwägung zwischen einer Fertigstellung des Gebäudes einschließlich der Behebung der bestehenden Mängel und Schäden und dem Abbruch mit Neubebauung anstellen.

Da der Umfang, der möglicherweise unabweisbar zu behebbenden Mängel und Schäden nicht bekannt ist, kann die Verhaltensweise des zukünftigen Erwerbers nicht mit abschließender Sicherheit eingeschätzt 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.⁶

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.

Aufgrund der möglichen verschiedenen Nutzungsszenarien werden für das Objekt der Liquidationswert sowie der Sachwert für das fiktiv fertiggestellte Gebäude unter Berücksichtigung der Fertigstellungskosten ermittelt. Je nach Relevanz der Verfahren wird der Verkehrswert aus dem gewichteten Mittel von Liquidationswert und Sachwert gebildet.

7. Bodenwert / Liquidationswert

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

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁷ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Werbach, Wohngebiet Wolfstal/Hoher Stein, Zone 6010, WA (Allgemeines Wohngebiet), baureifes Land, Stichtag 01.01.2022: 71 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

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		71,00 €
Grundstück	m ²	590,00	
Bodenwert	€		41.890 €

Vom Bodenwert werden überschlägig ermittelte Freilegungskosten in Abzug gebracht. Nach Konstruktion werden für die Gebäude Freilegungskosten je m³ umbauter Raum eingeschätzt.⁸

Bodenwert	€			41.890 €
Freilegungskosten	€/m ³	867,45	27,00 €	-23.421 €
Liquidationswert				18.469 €

Der Liquidationswert ist abhängig von der Höhe der Freilegungskosten. Diese wurden im Rahmen einer Verkehrswertermittlung mit hinreichender Genauigkeit eingeschätzt. Die tatsächlichen Freilegungskosten können erheblich abweichen und ersetzen keine qualifizierte Kostenermittlung.

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt⁹.

In der Ermittlung des Ausstattungsstandards werden die (fiktiv) neu hergestellten Bauteile berücksichtigt.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 1.33	€/m ²	785 €	870 €	1.000 €	1.205 €	1.510 €	
Wertanteile	%						€/m²
Außenwände	23%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	254 €
Dächer	15%	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	181 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	133 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	110 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	110 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	50 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	90 €
Heizung	9%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	99 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	60 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						1.086 €
Korrekturfaktor							1,00
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							1.086 €
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet							3,4

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.¹⁰

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 fiktiv hergestellten baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5 % 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 Angaben¹¹:

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses, der auch für die Ermittlung der Sachwertfaktors herangezogen wird, mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer:

Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 63 Jahren.

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 Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau können folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden:

Südhessen¹²: 0,95

Die immobilienwirtschaftlichen Verhältnisse der Region Südhessen werden als weitgehend vergleichbar angesehen mit den Verhältnissen im Landkreis Main-Tauber.

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die ausgewerteten Sachwertfaktoren beziehen sich auf die Jahre 2022 - 2023. Die Marktentwicklung zum Wertermittlungsstichtag wurde durch den Baupreisindex und die Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

Für das Planungs- und Kostenrisiko sowie das Risiko weiterer möglicherweise unabweisbar notwendiger Behebungen festgestellter Mängel und Schäden, insbesondere der Feuchteschäden im Erdgeschoss, wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer einen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen. Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt wird dieser frei mit -10 %-Punkten geschätzt.

Der frei geschätzte Abschlag ersetzt keine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und Kostenermittlung. Es wird empfohlen, die Ursache des Schadens durch einen qualifizierten Sachverständigen für Bauschäden untersuchen und gegebenenfalls eine qualifizierte Fachplanung und Kostenermittlung zur Schadensbehebung erstellen zu lassen.

Kosten Ausbau und Ertüchtigung:

Für die unabwiesbar notwendigen Ausbaukosten des Gebäudes werden die statistischen Kostenkennwerte¹³ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert herangezogen.

Die Kosten eines Neubaus werden mit 1.840 €/m² BGF angegeben. Die Prozentanteile der Kosten verteilen sich gerundet auf die Leistungsbereiche Rohbau mit 55 %, Ausbau mit 25 % und technische Anlagen mit 20 %. Für das zu bewertende Anwesen werden nur geringfügige Rohbaukosten zur Ertüchtigung berücksichtigt, da der Rohbau vorläufig als funktionstüchtig eingeschätzt wird. Der Innenausbau sowie die Gebäudetechnik des Bewertungsobjektes sind weitgehend neu herzustellen. Die Kosten für den Ausbau und die technischen Anlagen werden anteilig geschätzt. Hinzuaddiert werden Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sowie Baunebenkosten.

Die folgende grob überschlägige Kostenschätzung wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung erstellt. Die tatsächlichen Kosten können die Kostenschätzung sowohl erheblich unter- als auch überschreiten. Die Kostenschätzung ersetzt nicht die qualifizierte Planung eines Ingenieurbüros.

KG	Bezeichnung	Einheit	Wert
100	Grundstück		0
200	vorbereitende Maßnahmen		0
300/400	Bauwerk	€/m ² BGF	1.840 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	%	5,0
700	Baunebenkosten	%	20,0
	Regionalfaktor	%	5,4
	Baupreisindex IQ2022/IQ2024	%	18,2
	Summe KG 100-700	€/m ²	2.735
Anteil an Gesamtkosten		Ertüchtigung	
55%	Rohbau	%	10,0
25%	Ausbau	%	20,0
20%	Gebäudetechnik	%	15,0
	Summe anteilige Kosten	€/m ² BGF	1.231 €
	Bruttogrundfläche	m ²	289
Grobkostenschätzung Ausbau und Ertüchtigung			355.887 €

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	289		
Normalherstellungskosten 2010	€	1.086		
Baupreisindex zum Stichtag	%	181		
Gebäudeherstellungswert			569.502 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	70		
Restnutzungsdauer (RND)	a	63		
Alterswertminderung, linear	%	10	<u>-56.950 €</u>	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				512.552,06 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	5,0	512.552 €	<u>25.627,60 €</u>
Wert der baulichen Anlagen				538.179,67 €
Bodenwert				<u>41.890,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert				580.069,67 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,85	580.070 €	<u>-87.010,45 €</u>
Vorläufiger Sachwert, marktangepasst				493.059,22 €
Kosten Ausbau und Ertüchtigung				<u>-355.886,55 €</u>
Sachwert, marktangepasst				<u>137.172,67 €</u>

Plausibilisierung:

Die Spanne, der im Main-Tauber-Kreis annoncierten, projektierten Einfamilienhäuser in Holzbauweise mit einer Wohnfläche von 190 – 210 m² beträgt 465.000 € bis 539.000 €.

Der ermittelte Sachwert des fiktiv fertiggestellten Objektes beträgt gerundet 493.000 € und wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit sowie der Situation am Immobilienmarkt als plausibel betrachtet.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁴ 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.

Schlussfolgerung:

Das zu bewertende Anwesen könnte sowohl unter dem Gesichtspunkt der Freilegung als auch unter dem Gesichtspunkt der Instandsetzung und Fertigstellung erworben werden. Im Marktgeschehen wird der Erhalt des Gebäudes für etwas wahrscheinlicher gehalten. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Liquidationswert und Sachwert gewichtet mit den Anteilen Liquidationswert 40 % und Sachwert 60 %.

		prozentualer Anteil
Liquidationswert	18.469 €	40%
Sachwert	137.173 €	60%
gewichteter Verkehrswert	90.000 €	

Der ermittelte Sachwert ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet hinsichtlich möglicherweise vorhandenen Baumängeln und -schäden, die auch gravierend sein können. Vor der Entscheidung, das Gebäude fertigzustellen wird eine Untersuchung des Wohnhauses durch einen qualifizierten Sachverständigen für Bauschäden empfohlen.

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 gerundet

90.000,- €

Würzburg, 04.07.2024, Petra Hartmann




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

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

- ¹ Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.
- ⁴ www.immoscout24.de
- ⁵ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé
- ⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ⁷ Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Nord bei der Stadt Wertheim am Main
- ⁸ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung.
- ⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹⁰ Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100
- ¹¹ ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ¹² Gutachterausschuss für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises; Immobilienmarktbericht Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach_2024, 8.3 Sachwertfaktoren.
- ¹³ BKI Baukosten 2022 Neubau
- ¹⁴ BauGB § 194