

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

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Boxberg, Finkenweg 12

Datum: 07.11.2023

Verfasser: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 21/23 – S23099

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	11
5. Situation am Immobilienmarkt	21
Teil B: Bewertung	24
6. Wertermittlungsverfahren	24
7. Bodenwert	26
8. Sachwert	27
9. Verkehrswert	33
Teil C: Anlagen	34
10. Fußnoten	34

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus		
Adresse	Finkenweg 12, 97944 Boxberg		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	28.09.2023		
Baujahr	1969		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	leicht unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	m²	693	
Wohnfläche	m²	146	
Bodenwert	€	45.045	
Sachwert	€	190.430	
Verkehrswert	€	190.000	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus.

Adresse:

Finkenweg 12, 97944 Boxberg.

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 14.08.2023.
Grundbuchauszug vom 07.06.2023.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.
Mietverträge EG und OG, ohne Datum.
Bewilligung vom 28.02.1975.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 28.09.2023 statt.
Anwesend waren die Antragstellerin, eine Antragsgegnerin,
sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
28.09.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Boxberg, Nr. 427, Flurstück 3902.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Hühnergarten“ mit folgenden Festsetzungen: Wohnstraße F – M: offene Bauweise mit zwei- oder dreigeschossigen Einzelhäusern oder wahlweise auf der ganzen Länge des Wohnweges auch Doppelhäuser. Dachneigung nicht über 30 °. Nebengebäude und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Duldung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie der für die gemeinschaftliche Zentralheizung bestehenden Leitungen und Anlagen zugunsten von Flst. Nr. 3902/1; gemäß Bewilligung vom 28.02.1975.

Baulast:

Es ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Der Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr.3902 und 3902/1 der Gemarkung Boxberg und in Boxberg hat für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die gemeinschaftliche Brandwand mit dem Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr.3902 und 3902/1, Finkenweg Nr.10 und 12 auf der gemeinsamen Grenze dauernd zu erhalten.

Rechte an anderen Grundstücken:

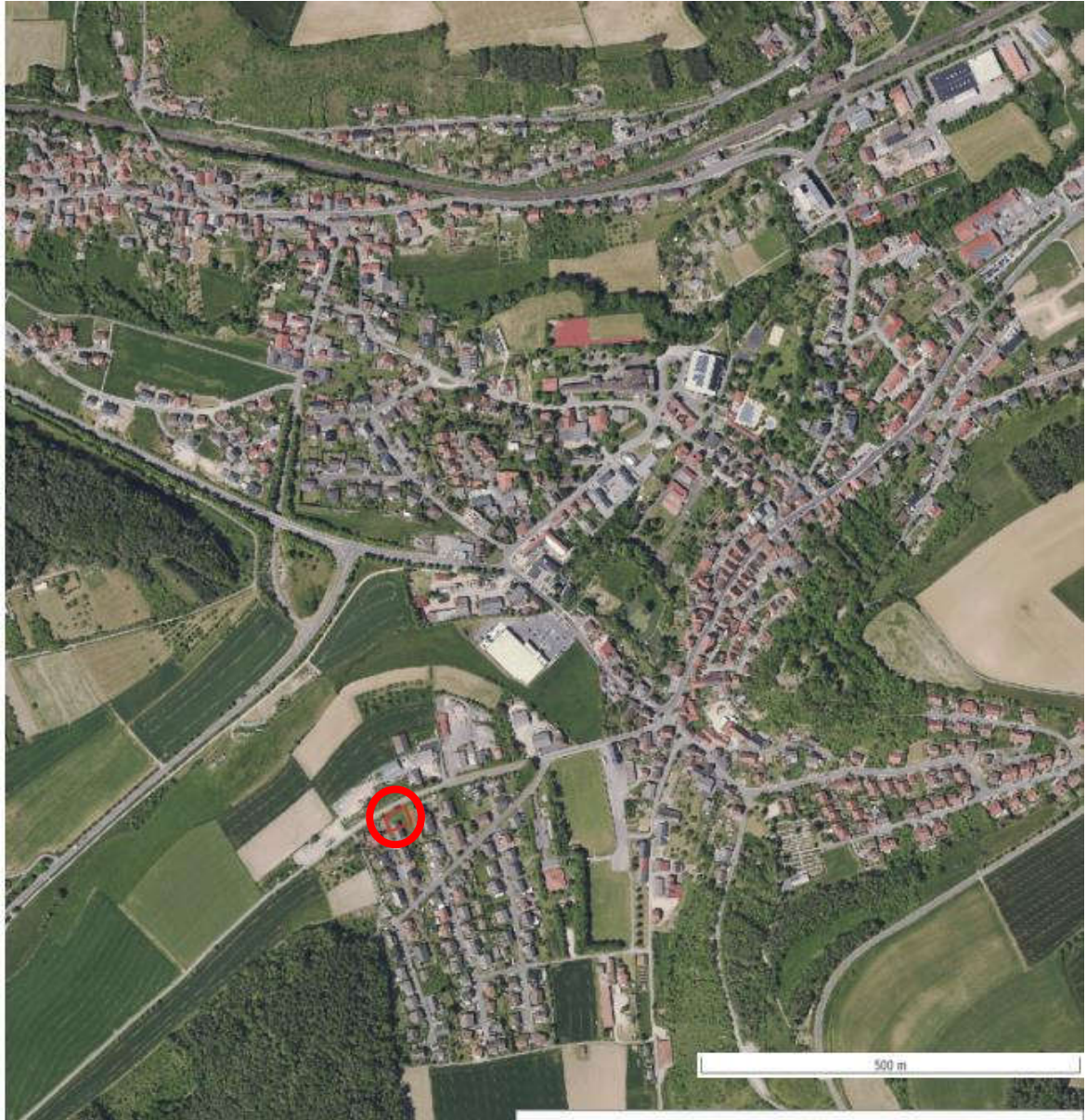
Die vorgenannten Rechte und Lasten sind wechselseitig eingetragen.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind gemäß Mietvertrag jeweils zu einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 400 € p.M. vermietet. Die Mietverhältnisse beginnen am 01.06.2019 (EG) und 15.12.2019 (OG) und laufen auf unbestimmte Zeit.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



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

Mit ca. 6.700 Einwohnern liegt Boxberg im Südwesten des Main-Tauber-Kreises. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Boxberg, den umliegenden Gemeinden und in den Städten Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim vorhanden.

Erschlossen wird der Bereich Boxberg durch die Bundesstraße B292. Über die B292 ist über die Anschlussstelle Ahorn die Bundesautobahn A81 (Stuttgart -Würzburg) in ca. 7 km zu

erreichen. Über die A81 ist Tauberbischofsheim in ca. 30 km erreichbar. Über die Landstraße L2248 ist die Stadt Bad Mergentheim in östlicher Richtung zu erreichen. (ca. 13 km.)

Die umgebende Bebauung ist von individuellem Wohnungsbau geprägt. Nordwestlich schließen Flächen der Land- und Forstwirtschaft an.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite am Ballenberger Weg beträgt ca. 30 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 20 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 693 m².

Topografie:

Das Grundstück weist von Südwesten nach Nordosten ein leichtes Gefälle 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

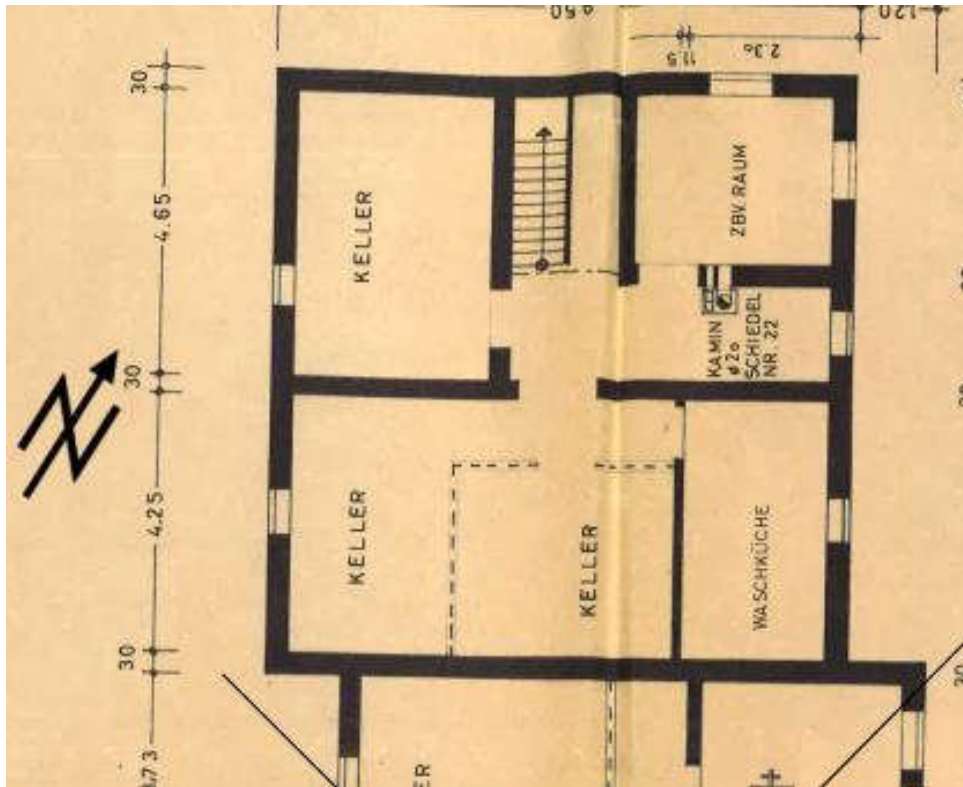
Die Bauantragsunterlagen sind auf das Jahr 1969 datiert.

4.2 Baukonzeption

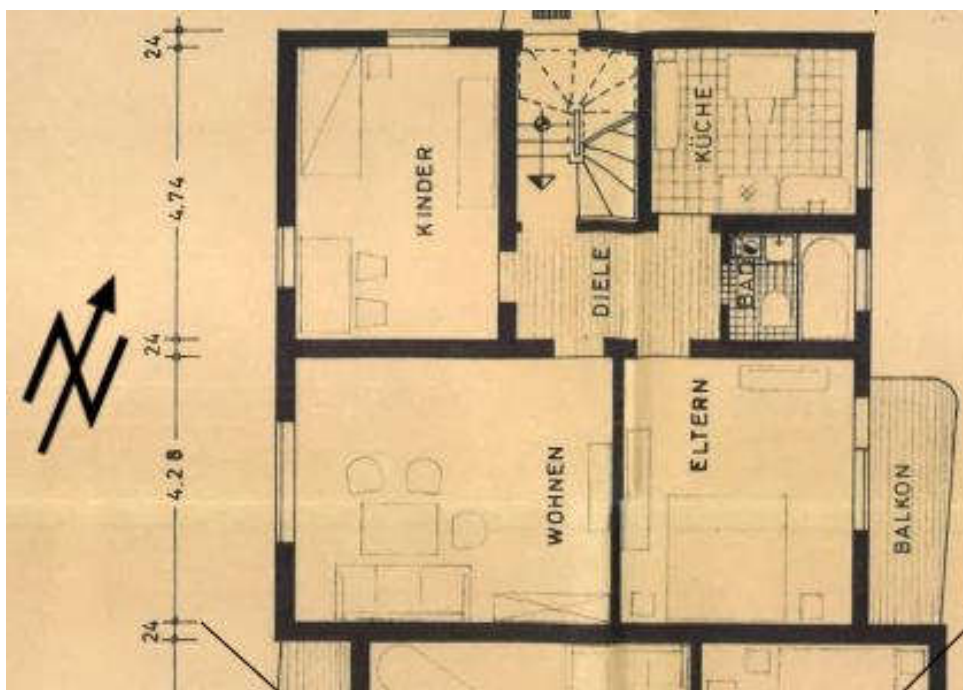
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

4.3 Pläne

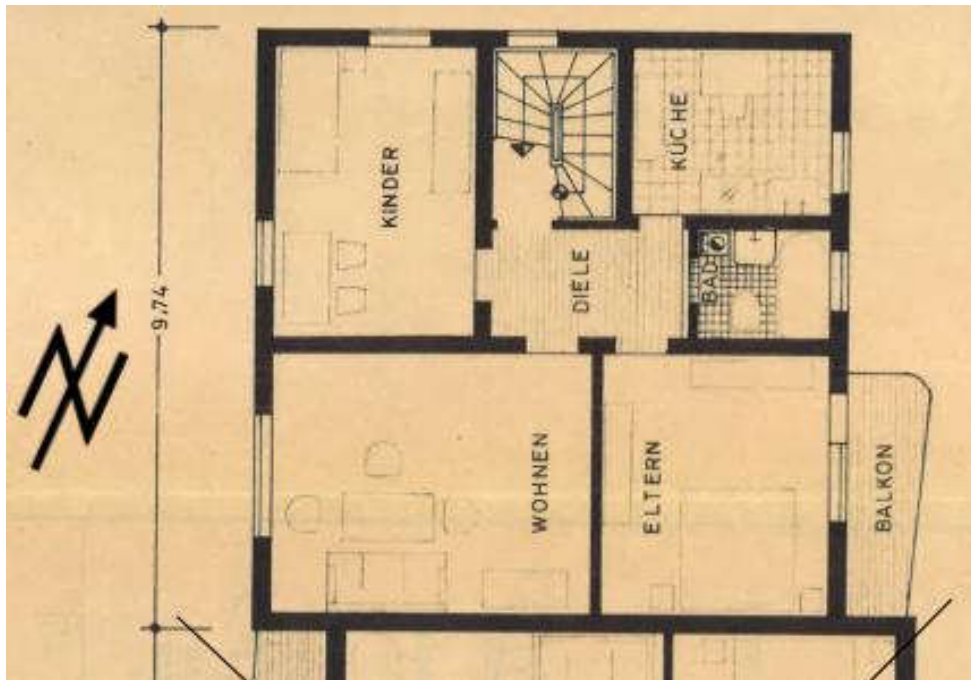
Kellergeschoss



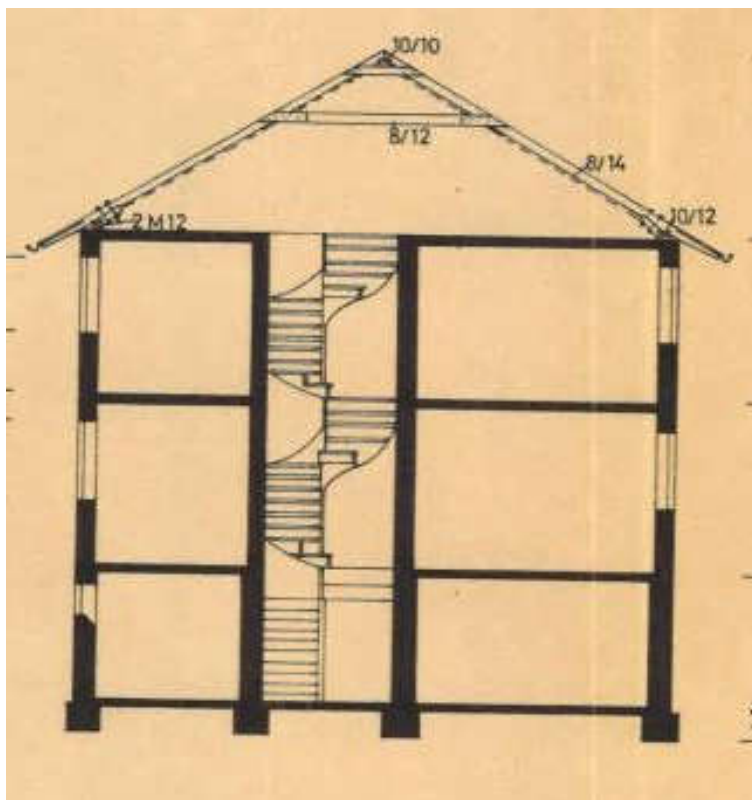
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände	Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.
Dach	Holzdachstuhl als Satteldach. Dacheindeckung: Tondachziegel als Reformziegel. Unterseitig sind keine Verkleidungen vorhanden. Augenscheinlich ist keine Dämmung der Dachschrägen oder der obersten Geschossdecke erkennbar.
Fenster	Zweifach-Verglasung in Aluminiumrahmen,
Sonnenschutz	Verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzern und Gurtwicklern.
Außentüren	Metalltüre mit Glasausschnitt, Zweifach-Verglasung.
Innenwände	wahrscheinlich massiv.
Decken	Massivdecken.
Treppen	Massivtreppen mit Werksteintritt- und - setzstufen.
Treppenhaus	Fußboden: Werksteinbelag. Wände: Putz mit Anstrich. Decke: Putz mit Anstrich.
Heizung	Öl-Zentralheizung. Öl-Lager: Stahltank, Füllmenge geschätzt 10.000 Liter. Die Heizung sowie das Öl-Lager befinden sich im Nachbarhaus Hausnummer 10.
Wärmeabgabe	Stahlradiatoren mit Thermostatventil.
Warmwasserbereitung	Zentral über Heizkessel (im Nachbarhaus).
Außenanlagen	Verkehrswege mit Betonsteinen gepflastert. Die übrigen Außenanlagen sind begrünt, teilweise mit Büschen bestanden.

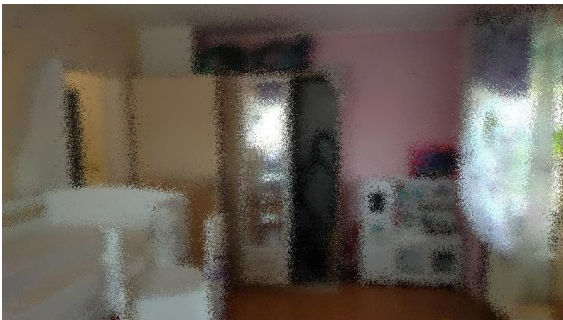
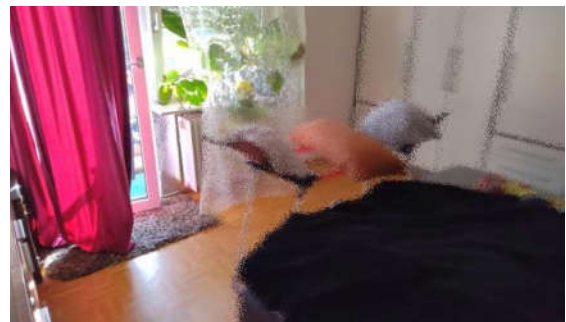
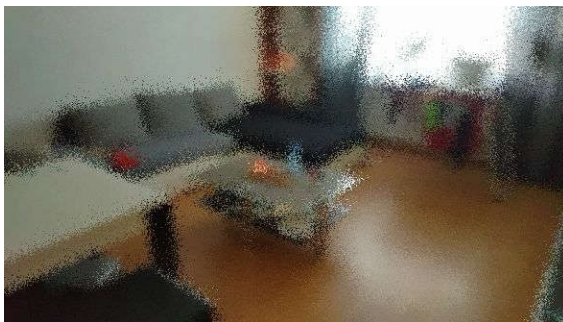
Fotos:



4.5 Baubeschreibung Nutzereinheit Erdgeschoss

Fußböden	verschiedene Kunststoffbeläge.
Wand-/Deckenbeläge	Wände: Tapeten. Decken: Raufaser mit Dispersionsanstrich.
Innentüren	Glatte Holzwerkstofftüren in Blockzargen. Eine Türe mit Glasausschnitt.
Sanitäreinrichtung	Badewanne mit integrierter Duschkabine Aufputzarmatur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten. Handwaschbecken. Boden: Linoleum Wände: Fliesen, halbhoch.

Fotos:



4.6 Baubeschreibung Nutzeinheit Obergeschoss

Fußböden	teilweise Laminat, teilweise Kunststoffbeläge.
Wand-/Deckenbeläge	Wände: Tapetenbeläge. Decken: Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Holzverschalung im Nut- und Federsystem.
Innentüren	glatte Holzwerkstofftüren, teilweise in Umfassungszargen, teilweise in Blockzargen, lackiert.
Sanitäreinrichtung	Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit, Aufputzarmatur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken. Boden: Linoleum Wände: Fliesen, halbhoch, Raufaser mit Dispersionsanstrich Decken: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Fotos:



4.7 Modernisierungen / Energetische Eigenschaften

Fenster	Baujahr gemäß Rahmenbeschriftung 1990.
Außentüren	Baujahr geschätzt Anfang der 90er Jahre.
Heizung	Baujahr geschätzt 90er Jahre

4.8 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

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

- Kellergeschoss: Im Kellerbereich sind an den Außenwänden sowie an den Innenwänden überwiegend im Sockelbereich Putzabblätterungen zu erkennen.



- Treppenlauf: Erdgeschoss – Kellergeschoss: Die Durchgangshöhe im Bereich der oberen Treppenstufen beträgt weniger als 1,80 m.
- Wohnung Erdgeschoss: Im Bereich der Rollladenkästen sind die Wandbeläge entfernt. An nahezu allen Wandbelägen und teilweise an den Deckenbelägen sind mechanische Beschädigungen erkennbar. Die Wandbeläge und Innentüren sind teilweise angemalt.



- Bad Erdgeschoss: Die Badewanne weist im Randbereich mechanische Beschädigungen sowie Verfärbungen auf. Die Sanitärausstattung macht einen verbrauchten Eindruck.
- Bad Erdgeschoss: Im Laibungsbereich sowie im oberen Randbereich der Wand und im Deckenrandbereich sind wolkige Verfärbungen sowie Stockflecken erkennbar.
- Fassade: An der Fassade sind Verfärbungen erkennbar, insbesondere im Sturzbereich und der gesamten Giebelseite.
- An der Balkonunterseite sind Abplatzungen des Anstrichs erkennbar.
- Vordach Haustür: An der Rahmenkonstruktion sind Verfärbungen und Moosbewuchs erkennbar.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Der Instandhaltungszustand des Wohnungseigentums im Obergeschoss ist als durchschnittlich; des Wohnungseigentums im Erdgeschoss als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

4.9 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 mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche		
Wohngebäude	m ²	366
Grundstück		
	m ²	693
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,26
Wohnfläche		
Erdgeschoss	m ²	73
Obergeschoss	m ²	73

5. Situation am Immobilienmarkt

Demografie:³

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Stadt Boxberg:

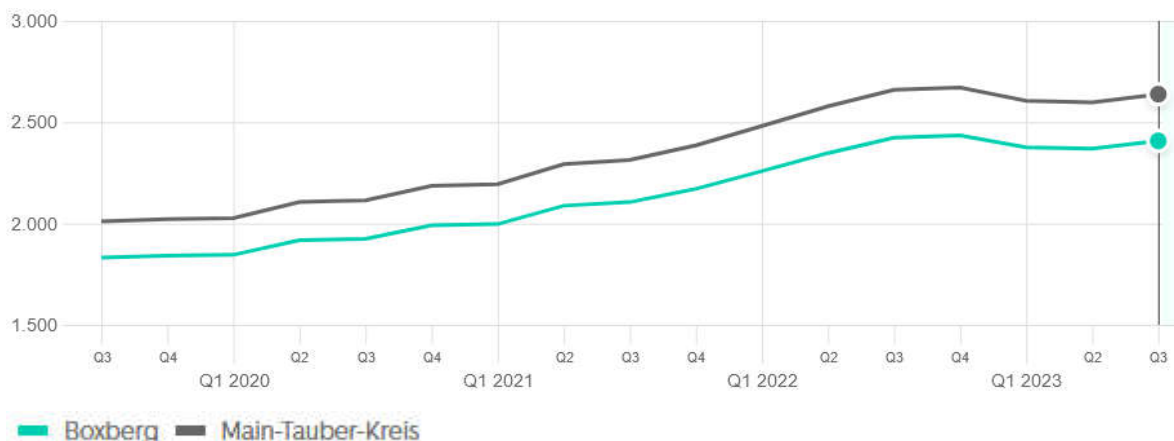
2020	2021	2025	2030	2035	2040	2020-2040
6.718	6.733	6.771	6.835	6.887	6.919	3,0%

Main-Tauber-Kreis:

2020	2021	2025	2030	2035	2040	2020-2040
132.684	132.865	133.337	134.316	135.202	135.842	2,4%

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

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Boxberg und seinen Ortsteilen⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Verlauf des Jahres 2022 und des ersten Quartals 2023 ist ein Rückgang der Angebotspreise zu beobachten. Ab dem zweiten Quartal 2023 werden wieder leicht steigende Angebotspreise festgestellt. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Kaufangebote:

Im Landkreis Main-Tauber-Kreis, ohne Bad Mergentheim werden gegenwärtig 5
sanierungsbedürftige Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1960 – 1980 zum
Kauf angeboten⁵:



Zweifamilienhaus in Boxberg mit best...

📍 Boxberg, Main-Tauber-Kreis

225.000 € **150 m²** **7** **750 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück



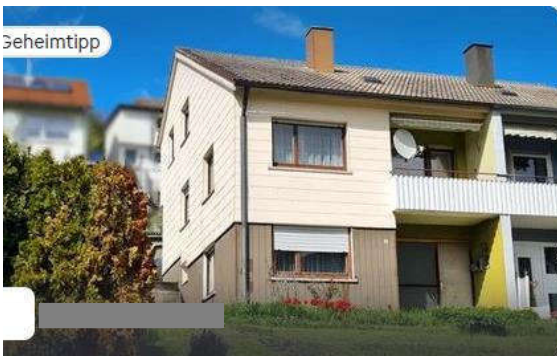
Ihr neues Zuhause mit schönem Garten Wertheim Bestenheid

📍 Wertheim (Bestenheid)

🏠 271 m² Grundstück

✓ Garten, vollständig unterkellert, Bad mit War

279.000 € **179 m²** **8 Zi.**



Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück zu verkaufen!

📍 Niederstetten (Niederstetten)

🏠 384 m² Grundstück

✓ Balkon, Garage, Stellplatz

169.000 € **110 m²** **4.5 Zi.**



Zwei schöne Wohnungen mit Nebengebäude ca. 2500m² Grundstück

📍 Creglingen (Münster)

🏠 2500 m² Grundstück

✓ teil- oder vollrenoviert, Garten, Gartenanteil, volls..

279.000 € **180 m²** **9 Zi.**



**großzügiges Wohnhaus mit viel Platz in
ruhiger Lage in der Nähe von Boxberg**

📍 Boxberg-Schwabhausen (Schwabhausen)

🏠 185 m² Grundstück

✓ vollständig unterkellert, Balkon, Garage, Stell

170.000 € 165 m² 8 Zi.

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.⁶

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

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

Modellkonformität:

Für das Bewertungsobjekt liegen keine ausgewerteten Daten für die Wertermittlung auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vor. Zum Wertermittlungstichtag sind Daten auf Grundlage der Sachwert- (SW-RL) und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) veröffentlicht. Aus Gründen der Modellkonformität wird im Folgenden die Sachwertrichtlinie angewandt.

Rechte und Lasten:

Die im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Brandwand schränkt die bestehende und absehbare Nutzung nicht ein.

Die im Grundbuch, 2. Abteilung, eingetragene Duldungsverpflichtung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und der für die gemeinschaftliche Zentralheizung bestehenden Leitungen und Anlagen zugunsten von Flst. Nr. 3902/1 dient der Ver- und Entsorgung des zu bewertenden Grundstücks. Im Bewilligungstext vom 28.02.1975 wurden keine Vereinbarungen zu Instandhaltung und Wartung der gemeinschaftlichen Zentralheizung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen. Das Bewertungsobjekt sowie das Nachbarhaus befinden sich im selben Eigentum. Wahrscheinlich wurde daher auch keine schuldrechtliche Vereinbarung getroffen. Bei Veräußerung der beiden Objekte würden die zukünftigen Eigentümer wahrscheinlich marktübliche Vereinbarungen zum Betrieb der Heizung sowie zu Instandhaltung und Wartung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der weiteren Anlagen treffen. Unter dieser Annahme wird dem Recht kein relevanter Werteinfluss beigemessen.

Das Merkmal, dass das zu bewertende Objekt über keine eigene Heizung verfügt, wird im Sachwertfaktor berücksichtigt.

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 Bodenrichtwert⁷ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd, Gemarkung

Boxberg, Bodenrichtwertnummer 0600, Baureifes Land als Wohnbaufläche, zum

Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023:

65 €/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 Bodenrichtwerts.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	65,00 €		
Grundstück	m ²	693,00		
Bodenwert	€			45.045 €

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt⁸.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 2.12	€/m ²	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	
Wertanteile	%						€/m ²
Außenwände	23%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	130 €
Dächer	15%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	89 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	65 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	75 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	70 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	34 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	62 €
Heizung	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	62 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	41 €
Vorläufiger Kostenkennwert 100%							629 €
Korrekturfaktor						1,05	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>661 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet							2,3

Der gewählte Gebäudetypus beinhaltet eine Wohneinheit. Das zu bewertende Anwesen verfügt über zwei Wohneinheiten. In Anlehnung an die Sachwertrichtlinie wird ein Korrekturfaktor von 1,05 (+5 %) berücksichtigt.

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.⁹

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als durchschnittlich eingestuft und mit 4 % 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 Angaben¹⁰:

Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 2: 65 Jahre.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Kostenkennwertes entspricht das Wohngebäude überwiegend der Standardstufe 2. Entsprechend wird eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren angenommen.

Modernisierungsgrad:

Die bauliche Anlage wird in die einzelnen Elemente und Ausstattungsgruppen unterteilt. Jedes Element wird hinsichtlich seines Modernisierungsgrades mit einer entsprechenden Punktzahl versehen. So ermittelt sich der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage¹¹.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte ist
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1,0
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	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		2,0
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:

GND 65 Jahre	Modernisierungsgrad				
	bis 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	ab 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
ab 65	10	17	26	36	46

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 16 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹²

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 der Region Südhessen vor, deren Verhältnisse am Immobilienmarkt im weiteren Sinne mit den Verhältnissen im Landkreis Main-Tauber-Kreis vergleichbar sind.

Da für Doppel- und Reihenendhäuser keine Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwertgruppe bis 99 €/m² vorliegen und das zu bewertende Anwesen auch Eigenschaften eines freistehenden Wohnhauses aufweist werden hilfsweise die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau kann folgender Sachwertfaktor interpoliert werden:

Region Südhessen:¹³ 1,47.

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Das zu bewertende Wohnhaus verfügt über zwei baugleiche Wohneinheiten mit jeweils ca. 73 m² Wohnfläche. Das Gebäude wird von Nordwesten über ein, von den Wohnungen getrenntes Treppenhaus, erschlossen. Insbesondere im ländlichen Bereich ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern mit größeren Wohnflächen hoch. Die Freisitze sind nach Nordosten angeordnet. Ein Zugang von Wohnräumen zu Gartenflächen ist nicht vorhanden. Die Grundrissstruktur erfüllt nicht vollumfänglich zeitgemäße Anforderungen an Ein- und Zweifamilienhäuser. Es wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor berücksichtigt in Höhe von geschätzt – 10 % Punkten.

Die ausgewerteten Sachwertfaktoren beziehen sich in der Regel auf unvermietete Anwesen. Der Käufermarkt steht vermieteten zur Eigennutzung vorgesehenen Wohnhäusern zurückhaltend gegenüber. Für den Verkauf im vermieteten Zustand wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor vorgenommen von geschätzt – 5 % Punkten.¹⁴

Das Anwesen verfügt über keine eigene Heizung, sondern wird über die Zentralheizung des Nachbarhauses versorgt. Ein- und Zweifamilienhäuser, die nicht autark gestellt sind, erfahren eine unterdurchschnittliche Marktakzeptanz. Es wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor berücksichtigt in Höhe von geschätzt – 5% Punkten.

Der Sachwertfaktor berücksichtigt den vorläufigen Sachwert und das Bodenwertniveau bei durchschnittlicher Instandhaltung und Beschaffenheit. Für den leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand des Gebäudes wird ein geringfügiger Abschlag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Punkte wird ein zum Wertermittlungstichtag zutreffender Sachwertfaktor von gerundet 1,25 (+ 25 %) geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m²	366		
Normalherstellungskosten 2010	€	661		
Baupreisindex zum Stichtag	%	178		
Gebäudeherstellungswert			429.883 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	65		
Restnutzungsdauer (RND)	a	16		
Alterswertminderung, linear	%	76	-326.711 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				103.171,95 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	4,0	103.172 €	4.126,88 €
Wert der baulichen Anlagen				107.298,82 €
Bodenwert				45.045,00 €
Vorläufiger Sachwert				152.343,82 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,25	152.344 €	38.085,96 €
Sachwert, marktangepasst				190.429,78 €

Plausibilisierung:

Die Spanne der Kaufangebote von sanierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahresgruppe 1960 – 1980 im Main-Tauber-Kreis beträgt 1.030 €/m² – 1.559 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Sachwert in Höhe von gerundet 208.000 € ergibt einen Wertfaktor von gerundet 1.302 €/m² Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Beschaffenheit, des Modernisierungsgrades sowie der Mietsituation als plausibel eingeschätzt.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁵ 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 28.09.2023 gerundet

190.000,– €

Würzburg, 07.11.2023, Petra Hartmann



Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Baden-Württemberg

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ © 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 Gutachterausschusses

⁸ Sachwertrichtlinie, Anlage 1 und 2

⁹ Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100

¹⁰ Sachwertrichtlinie, Anlage 3

¹¹ Sachwertrichtlinie, Anlage 4

¹² ImmoWertV 2021, Anlage 2

¹³ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement; Immobilienmarktbericht Südhessen_2023, 8.3.1.1 Sachwertfaktoren.

¹⁴ Sprengnetter Grundstücksbewertung 3.03/4.2/5.

¹⁵ BauGB § 194