

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

Immobilienberaterin HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F  
Angestellte Sachverständige

**Eduard Hartmann**

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau  
in Kooperation

**HSP Bau- und Immobilien-  
sachverständige GmbH & Co. KG**

**Hauptsitz Würzburg**

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg  
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

**Niederlassung Frankfurt/Main**

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt  
Telefon 069 66563278

**Niederlassung Aschaffenburg**

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg  
Telefon 06021 4418100

**Niederlassung Konstanz**

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz  
Telefon 07531 58478-24

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

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

**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:** Grünsfeld, Lange Gasse 14

**Datum:** 10.03.2025

**Verfasser:** Markus Stürzenberger

**Aktenzeichen:** 2 K 22/24 – S24146

Inhalt	Seite
<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>Teil A: Dokumentation</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3. Grundstück</b>	<b>5</b>
<b>4. Gebäudebeschreibung</b>	<b>11</b>
<b>5. Situation am Immobilienmarkt</b>	<b>15</b>
<b>Teil B: Bewertung</b>	<b>17</b>
<b>6. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>17</b>
<b>7. Bodenwert</b>	<b>18</b>
<b>8. Sachwert</b>	<b>20</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>24</b>
<b>Teil C: Anlagen</b>	<b>25</b>
<b>10. Fußnoten</b>	<b>25</b>

## 1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Miteigentum an einer privaten Verkehrsfläche		
Adresse	Lange Gasse 14, 97947 Grünsfeld		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungsstichtag	04.02.2025		
Baujahr	vor 1900		
Konstruktion	Mauerwerk-/Fachwerkkonstruktion mit Satteldach		
Modernisierung	nicht zweifelsfrei bekannt		
Bauzustand	nicht zweifelsfrei bekannt		
Flächen			
Grundstück Flurstück 407			99,0 m <sup>2</sup>
Grundstück Flurstück 404		114,0 m <sup>2</sup>	
davon Bruchteilseigentum hilfsweise	1/5		22,8 m <sup>2</sup>
Summe Grundstücksfläche			121,8 m <sup>2</sup>
Wohnfläche überschlägig aus BGF			140,0 m <sup>2</sup>
Bodenwert	7.308,00 €		
Sachwert, lastenfrei			78.615,11 €
Verkehrswert			79.000,00 €

## Teil A: Dokumentation

### 2. Allgemeines

**Objektart:**

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Miteigentum an einer privaten Verkehrsfläche.

**Adresse:**

Lange Gasse 14, 97947 Grünsfeld.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

**Auftrag und Auftragszweck:**

Beschluss vom 11.11.2024:

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

**Objektbezogene Unterlagen:**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 19.11.2024.

Grundbuchauszug vom 20.08.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

**Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 04.02.2025 statt.

Der Unterzeichner erscheint um 10:00 Uhr am Objekt. Auf mehrfaches Klingeln und Klopfen öffnet niemand. Die Augenscheinnahme wird weit überwiegend vom öffentlichen Straßenraum aus durchgeführt. Der Eigentümer des Kellerrechtes öffnet den gemeinschaftlichen Kellerbereich. Bis zum Ende des Besichtigungstermins gegen 10:20 Uhr erscheint kein weiterer Teilnehmer.

**Wertermittlungsstichtag:**

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:  
04.02.2025.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### **Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Grünsfeld, Nummer 443, Flurstücke 407 und „*Altrechtliches Miteigentum ohne Angabe der Bruchteile am Grundstück*“ Flurstück 404.

##### **Entwicklungszustand:**

Das Grundstück Flurstück 407 ist baureif und bebaut.

Das Grundstück Flurstück 404 ist unbebaut.

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

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Für die Grundstücke existiert kein gültiger Bebauungsplan.

##### **Denkmalschutz:**

Das Bewertungsobjekt ist gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnhaus Nr. 16 als „*Wohnhaus. Verputzter Fachwerkbau mit profilierten Schwellen. 16./17. Jahrhundert*“ in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale Ba-Wü eingetragen.<sup>1</sup>

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

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

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit betreffs Mitbenutzungsrecht an der Hoffläche zum Gehen und Fahren und Mitbenutzungsrecht am gemeinsamen Kellereingang samt Zugang zum Keller auf Flst. Nr. 408 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 408. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1 und 2.

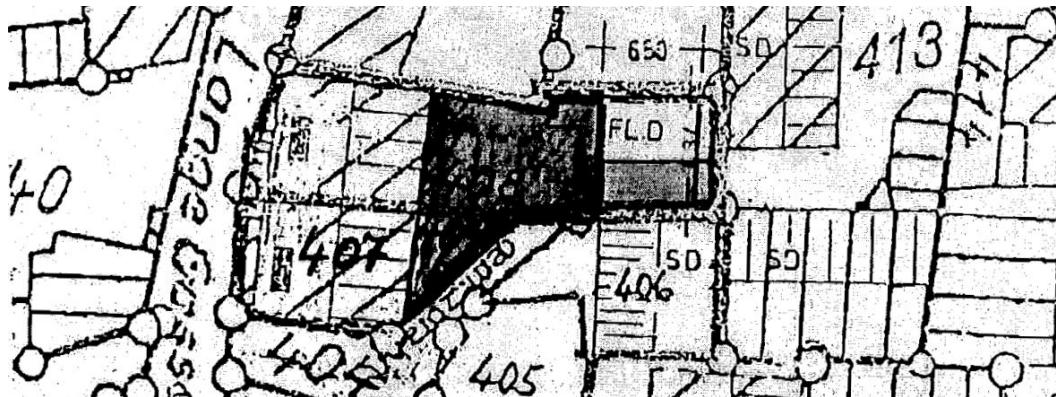
Bezug: Bewilligung vom 5. November 1986.

Laut Kaufvertrag vom 05.11.1986 wurden vereinbart:

- a) „*ein Mitbenutzungsrecht an der Hoffläche des Grundstücks Lgb.Nr. 407, zum Gehen und zum Fahren. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf der Hoffläche ist nicht gestattet. Die Hoffläche ist in dem beiliegenden Lageplan rot getönt.*

- b) ein Mitbenutzungsrecht am gemeinsamen Kellereingang auf Lgb. Nr. 407 samt Zugang durch Lgb. Nr. 407 zum Keller auf Lgb. Nr. 408.“

Auszug aus dem Lageplan:



Lfd. Nr. 5:

Erwerbsvormerkung für , Sitz: Cham (Handelsregisteramt Kanton Zug, CHE- ).

Bezug: Bewilligung vom 01.12.2021 (Notar Dr. Claudio Nardi in Lörrach, UR 3850/2021).  
-Vorläufig bestellter Insolvenzverwalter-

Laut „Aufhebung und Rückabwicklung eines Kaufvertrages“ vom 01.12.2021 soll ein bereits vollzogener Erwerb des Bewertungsobjektes rückabgewickelt werden.

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 19.08.2024 (2 K 22/24).

#### **Baulast:**

Es sind keine Baulasten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

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

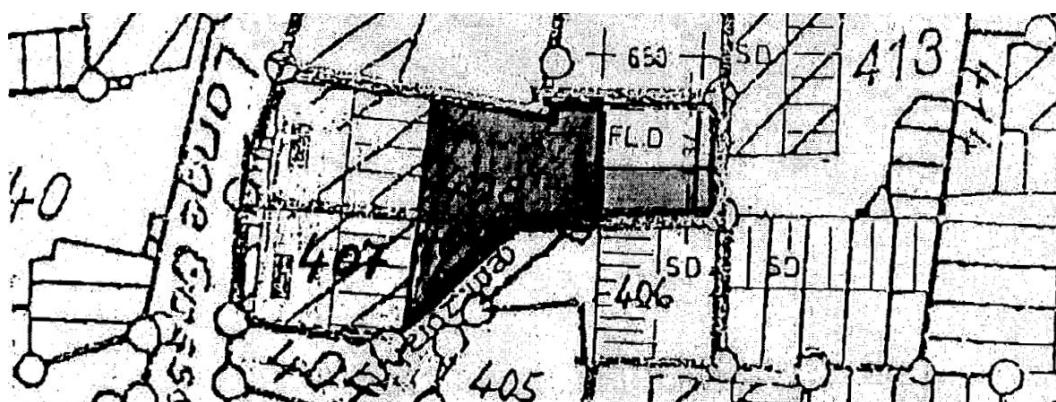
Im Grundbuch von Grünsfeld, Nummer 405, Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 1, ist ein „Alleinbenutzungsrecht an einer Garage und Mitbenutzungsrecht an einer Hoffläche zum Gehen, Fahren usw.“ an Flurstück 408 eingetragen.

Bezug: Bewilligung vom 5. November 1986.

Laut Kaufvertrag vom 05.11.1986 wurden vereinbart:

- a) „ein Alleinbenutzungsrecht an der Garage im Südosten des Grundstücks Lgb Nr. 408. Die Garage ist in dem beiliegenden Lageplan, auf den verwiesen, und der zur Durchsicht vorgelegt wurde, gelb getönt.“
- b) „ein Mitbenutzungsrecht an der Hoffläche des Grundstücks Lgb.Nr. 408, zum Gehen, Fahren und Spielen. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf der Hoffläche ist nicht gestattet. Die Hoffläche ist in dem beiliegenden Lageplan rot getönt.“

Auszug aus dem Lageplan:



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

Es liegen keine Erkenntnisse über Miet- oder Pachtverträge vor.

### 3.2 Lage<sup>2</sup>

Luftbild (Makrolage)



## Lageplan (Mikrolage)



- Garagenbenutzungsrecht
- Mitbenutzungsrecht Hoffläche

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

Die Stadt Grünsfeld liegt mit ihren ca. 3.600 Einwohnern ca. 9 km östlich vom Mittelzentrum Tauberbischofsheim.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Grunsfeld vorhanden.

Erschlossen wird Grünsfeld durch die Landesstraßen L512 und L511. Die Bundesstraße B290 liegt ca. 4 km westlich von Grünsfeld.

Die Bundesautobahn A81 ist in wenigen Kilometern westliche Richtung über die Anschlussstelle Tauberbischofsheim erreichbar. Die Stadt Grünsfeld verfügt zudem über einen Haltepunkt an der Frankenbahn (Stuttgart-Würzburg).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Altort von Grünsfeld. Die Umgebung ist geprägt durch dörfliche Mischbebauung.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **Zuschnitt und Größe<sup>3</sup>:**

Das Grundstück Flurstück 407 ist weitgehend trapezförmig. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 7 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 13 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 99 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Flurstück 404 hat eine weitgehend polygonale Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 4 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 114 m<sup>2</sup>.

#### **Topografie:**

Die Grundstücke weisen ein geringes Gefälle von Nordwesten nach Südosten 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 ist die Oberfläche der Grundstücke befestigt.

#### **Erschließung:**

Das Grundstück Flurstück 407 wird durch eine öffentliche Straße erschlossen und verfügt laut Plänen der Stadtverwaltung Grünsfeld über einen Kanal- und Wasseranschluss.

Das Grundstück 404 dient als Verkehrsfläche.

**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 Flurstück 407 wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

Das Grundstück Flurstück 404 wird als Verkehrsfläche zur Erschließung der Anrainer-Anwesen genutzt.

**4. Gebäudebeschreibung****4.1 Baujahr**

Laut Denkmalangabe wurde das Objekt im 16./17. Jahrhundert errichtet.

**4.2 Baukonzeption**

Augenscheinlich ist das Gebäude gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnhaus Nr. 16 errichtet.

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

**4.3 Pläne**

Pläne liegen dem Unterzeichner nicht vor. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung wurden keine Grundriss-Skizzen erstellt.

#### 4.4 Baubeschreibung Allgemein

##### **Außenwände:**

Kellergeschoß: augenscheinlich Natursteinmauerwerk.

Erdgeschoß: augenscheinlich Mauerwerk, verputzt und gestrichen.

Fenstergewänder teilweise Naturstein.

Ober- und Dachgeschoß: Holzfachwerkkonstruktion mit verputzten Gefachen.

##### **Dach:**

Augenscheinlich Holzsparrendach mit Biberschwanzeindeckung.

##### **Fenster und Außentüren:**

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung. Augenscheinlich glasteilende Sprossen.

Baujahresgruppe geschätzt 1980er Jahre.

Hauseingangstüre: Holztürblatt in Blockzarge, Baujahresgruppe geschätzt 1960er/1970er Jahre.

Zugang Kellergeschoß über Holzbrettertüre in Blockzarge.

##### **Deckenkonstruktion und Treppen:**

Hauseingangsaußentreppe: augenscheinlich Stahlbeton mit Fliesenbelag.

Zugang Kellergeschoß über Betonstufen.

##### **Kellerbereich:**

Über den Kellerzugang wird der gemeinsame Keller (Grundbuch Abteilung 2) mit dem angrenzenden Wohnhaus Nr. 16 erschlossen.

Keller als Natursteingewölbe ausgebildet.

Zwischenwände Mauerwerk, ohne weiteren Belag.

Bodenbelag: Naturstein/Beton.

**Garage (Nutzungsrecht):**

Augenscheinlich Mauerwerkskonstruktion, verputzt mit Holzdachstuhl, Falzziegeldeckung.  
Zufahrt Garage über Metallschwингtor.

**Außenanlagen:**

Hoffläche Betonsteinpflaster.

**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:

- Im Bereich der sichtbaren Holzkonstruktion des Fachwerks Ober- und Dachgeschoss zeigen sich stellenweise erhebliche Verwitterung der Holzbauteile sowie Putz- und Anstrichabblätterungen der Gefache insbesondere im Giebelbereich.



##### **Instandhaltung:**

Insgesamt macht das Anwesen den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung.

##### **Energetischer Zustand:**

Der energetische Zustand wird als baujahrestypisch durchschnittlich eingeschätzt. Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

#### 4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner überschlägig geschätzt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben und teilweise Schätzungen.

Bruttogrundfläche , überschlägig aus Geoportal	256 m <sup>2</sup>
Grundstück Flurstück 407	99 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,45
Grundstück Flurstück 404 (Bruchteilseigentum)	114 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, überschlägig aus BGF	140 m <sup>2</sup>

#### 5. Situation am Immobilienmarkt

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

##### Demografie:<sup>4</sup>

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Grünsfeld:

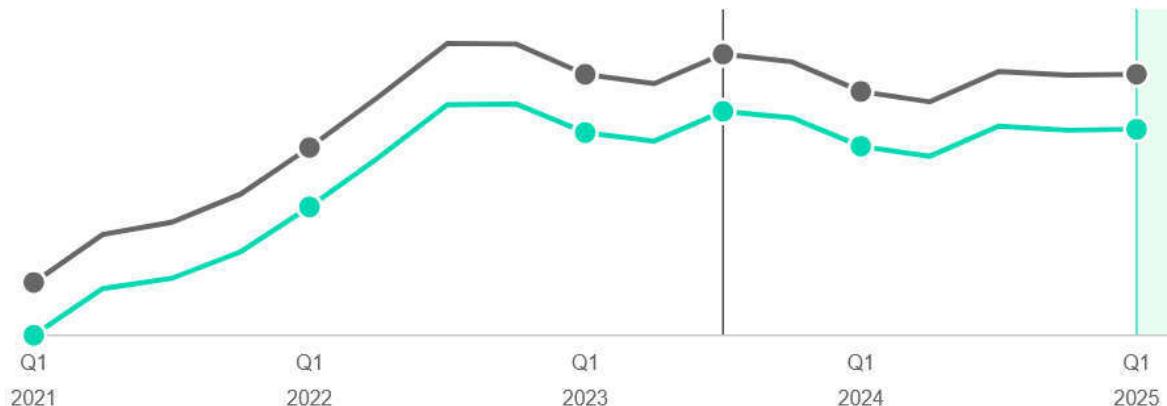
2020	2021	2025	2030	2035	2040
3.629	3.632	3.636	3.653	3.672	3.687

Main-Tauber-Kreis:

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

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

### Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Grünsfeld<sup>5</sup>:



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

### Verkäufe:<sup>6</sup>

Die Kaufpreissammlung der Stadt Grünsfeld von 2022 bis 2025 enthält vier Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern < 200 m<sup>2</sup>. Der Medianwert der Kaufpreise liegt bei 28.990 €.

### Kaufangebote:<sup>7</sup>

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

## Teil B: Bewertung

### 6. Wertermittlungsverfahren

Durch die Gutachterausschüsse werden aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen anhand von Berechnungsmodellen Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Anhand dieser Daten können bei modellkonformer Anwendung zutreffende Verkehrswerte ermittelt werden.

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.<sup>8</sup>

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

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

#### Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in die Denkmalliste als Einzeldenkmal eingetragen. Der Werteinfluss der Unterschutzstellung als Einzeldenkmal, unabhängig von der vorhandenen Baukonstruktion und Beschaffenheit, bemisst sich nach den wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen in abhängig von der individuellen Leistungsfähigkeit des Eigentümers<sup>9</sup>

Ein wirtschaftlicher Vorteil aufgrund von Steuervergünstigungen und Fördermöglichkeiten ergibt sich in der Regel bei Objekten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und des Erhaltungszustandes für eine zeitgemäße Nutzung revitalisiert werden müssen.

Wirtschaftliche Nachteile aus der Unterschutzstellung als Denkmal können in Dokumentationspflichten und Auflagen bei Baumaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen, Vorgaben zu Bauteilqualitäten bei Baumaßnahmen, behördliche Verzögerungen, sowie aus vorgenannten Punkten resultierenden Bauzeitverzögerungen und Mietausfall begründet sein.

Vorgenannte wirtschaftliche Vor- und Nachteile durch die Unterschutzstellung als Einzeldenkmal können durch den Unterzeichner nicht zweifelsfrei abschließend festgestellt werden. Für die Unterschutzstellung als Einzeldenkmal wird unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt kein relevanter Werteinfluss berücksichtigt.

## 7. Bodenwert

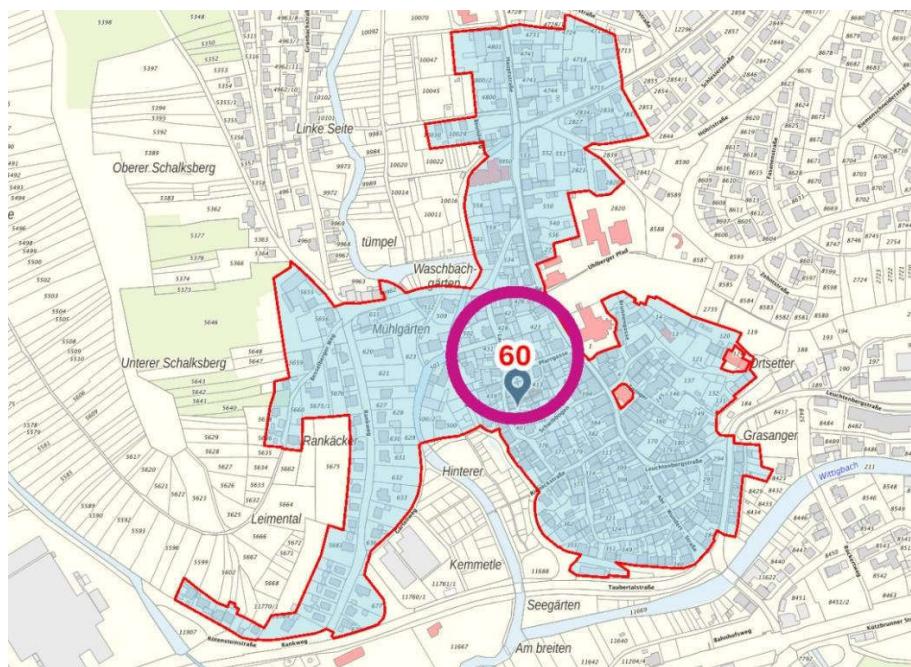
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

## Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert<sup>10</sup> herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Grünsfeld, Gemarkungsnummer 080075, baureifes Land, gemischte Baufläche, Stichtag 01.01.2023: 60 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



### **Anpassung des Bodenrichtwertes:**

Hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung, der Lagemerkmale, der Beschaffenheit und des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes entsprechen die Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke im Geltungsbereich des Bodenrichtwerts.

### **Bodenwertermittlung:**

Da im Grundbuch keine Bruchteile des Miteigentums an Grundstück Flurstück 404 angegeben sind, wird hilfsweise ein Anteil entsprechend der 5 Anrainer-Anwesen bemessen, die das Flurstück als Zufahrt gemeinsam nutzen (Faktor 0,20):

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m <sup>2</sup>	60,00 €
Grundstücksgröße Flurstück 407	m <sup>2</sup>	99,00
Grundstücksgröße Flurstück 404	m <sup>2</sup>	114,00
Bruchteilseigentum hilfsweise 5 Anrainer	1/5	0,20
Summe		22,80
		121,80
Bodenwert	€	7.308 €

## 8. Sachwert

### 8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt<sup>11</sup>. Dieser wird auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus geschätzt:

Standardstufe	1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 2.11	€/m <sup>2</sup>	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €
Wertanteile	%					€/m <sup>2</sup>
Außenwände	23%	1,0	0,0	0,0	0,0	141 €
Dächer	15%	0,5	0,5	0,0	0,0	98 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	75 €
Innenwände und -türen	11%	0,5	0,5	0,0	0,0	72 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	75 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	39 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	71 €
Heizung	9%	0,0	1,0	0,0	0,0	62 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	47 €
Vorläufiger Kostenkennwert 100%						680 €
Korrekturfaktor						1,00
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt						680 €
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						1,8

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.<sup>12</sup>

#### 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.

## 8.2 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben<sup>13</sup>:

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

### Modernisierungsgrad:

Augenscheinlich wurden Modernisierungsmaßnahmen vor mehr als 20 Jahren durchgeführt. Entsprechend der Modellvorgaben wird die bauliche Anlage 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 Anlage:<sup>14</sup>

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

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 15 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.<sup>15</sup>

### 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 den angrenzenden Landkreis Würzburg werden für Objekte mit vorläufigen Sachwerten bis 100.000 € keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.<sup>16</sup>

Für freistehende und nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich II des benachbarten Neckar-Odenwald-Kreis, werden folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:<sup>17</sup>

Vorl. Sachwert	Bodenrichtwertbereich pro qm Grundstücksfläche			
	bis 50 €	50 € bis 99 €	100 € bis 199 €	200 € bis 299 €
bis 100000	1,2	1,3		
	1,1	1,2	1,3	1,4
	1	1,1	1,2	1,3
	0,95	1	1,1	1,2
	0,9	0,95	1	1,1
		0,9	0,95	1

### Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die überregionalen Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Referenzjahr 2023. Seitdem sind die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Baupreise erheblich gestiegen<sup>18</sup>. Die Situation am örtlichen Immobilienmarkt ist dagegen stagnierend.<sup>19</sup> Bei steigenden Baupreisen (und damit auch Sachwerten) und stagnierenden Verkaufspreisen ist ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Der Instandhaltungszustand und die wahrnehmbaren Schäden bewirken bei der Mehrheit der Hauskäufer eine Abneigung gegen einen Erwerb. Hierfür ist ein weiterer Abschlag vorzunehmen.

Aus vorgenannten Gründen wird ein Sachwertfaktor gerundet auf 1,10 (+ 10 %) geschätzt.

### 8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m <sup>2</sup>	256,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	680,00		
Zu-/ Abschlag	%	-		
Baupreisindex zum Stichtag	%	184,75		
Gebäudeherstellungswert			321.605 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	15		
Alterswertminderung, linear	%	81	<u>-260.500 €</u>	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				61.105,03 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	5	61.105 €	<u>3.055,25 €</u>
Wert der baulichen Anlagen				64.160,28 €
Bodenwert				<u>7.308,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert				71.468,28 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,10	71.468 €	<u>7.146,83 €</u>
Sachwert, markangepasst				<u>78.615,11 €</u>

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert<sup>20</sup> wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 gerundet

**79.000,- €**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist der ermittelte Verkehrswert mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Würzburg, 10.03.2025, Markus Stürzenberger

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken.



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

## Teil C: Anlagen

### 10. Fußnoten

<sup>1</sup> Stadt Grünsfeld, Hauptamtsleiter

<sup>2</sup> Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg

<sup>3</sup> Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

<sup>4</sup> © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2023.

<sup>5</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

<sup>6</sup> Gutachterausschuss Kaufpreissammlung

<sup>7</sup> [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

<sup>8</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

<sup>9</sup> Vdp Pfandbrief Akademie, Studienbrief „Sondereinflüsse auf die Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung“, Februar 2020, 5 Denkmalschutz, sowie Kröll/ Hausmann/ Rolf, „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015, 16 Denkmalschutz

<sup>10</sup> Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd

<sup>11</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 4

<sup>12</sup> Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100

<sup>13</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 1

<sup>14</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2 sowie ImmoWertA 4.(3).2 und zu Anlage 2 II.3

<sup>15</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2

<sup>16</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, Immobilienmarktbericht 2022, 5.3

<sup>17</sup> Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach, Geschäftsbericht für das Jahr 2023, Sachwertfaktor, Regionalfaktor 1,03

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt, Baupreisindex

<sup>19</sup> Siehe 7. Situation am Immobilienmarkt

<sup>20</sup> BauGB § 194