

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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Tauberbischofsheim, Riedernstraße 10

Datum: 23.04.2025

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 23/24 – S25014

**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.dewww.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

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	19
Teil B: Bewertung	21
6. Wertermittlungsverfahren	21
7. Bodenwert	22
8. Sachwert	23
9. Verkehrswert	30
Teil C: Anlagen	31
10. Fußnoten	31

1. Zusammenfassung

Beschrieb	4/5 Eigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage		
Adresse	Riedernstraße 10, 97941 Tauberbischofsheim		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungsstichtag	20.03.2025		
Baujahr	1954		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	teilweise unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	299 m²		
Wohnfläche	128 m²		
Bodenwert	26.910 €		
Sachwert Volleigentum	134.475 €		
Verkehrswert 4/5 Eigentumsanteil	97.000 €		

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

4/5 Eigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage.

Adresse:

Riedernstraße 10, 97941 Tauberbischofsheim.

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 06.02.2025.
Grundbuchauszug vom 07.10.2025.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 20.03.2025 statt.
Anwesend waren die Antragsstellerin sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
20.03.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

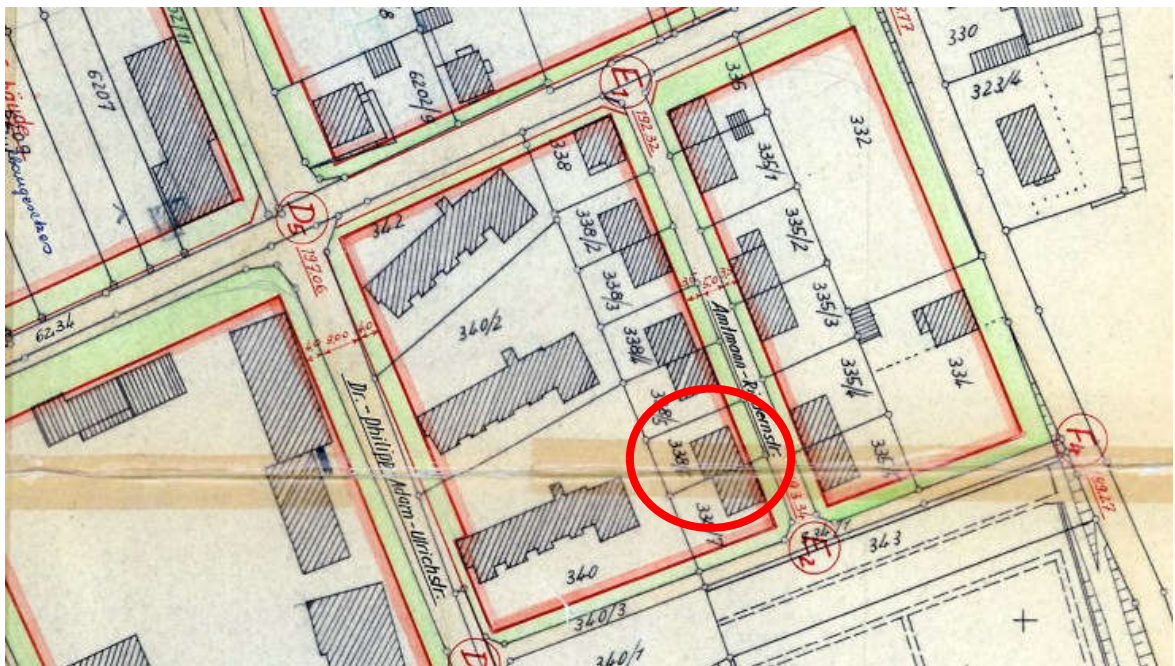
Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Tauberbischofsheim, Nr. 1127,
Flurstück 338/6.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: Wohnbaugebiet „Wolfstalflur“,
rechtsgültig seit 18.08.1948 mit folgenden Festsetzungen: Offene Bauweise, die
Baufluchten sind einzuhalten, Satteldach mit 30° Neigung, rechteckige Grundfläche,
Geschosszahl und Dachform an erstellten Gebäuden dürfen nachträglich nicht mehr
geändert werden.



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 338/7, derzeit eingetragen im Grundbuch von Tauberbischofsheim, Blatt Nr. 3520; gemäß Bewilligung vom 30.05.2012.

Lfd. Nr. 3: Bezüglich des 4/5-Miteigentumsanteils Abt. I lfd. Nr. 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.1.1.3 und 8.1.2: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 02.10.2024 (2 K 23/24).

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Der Unterzeichnerin 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, Kreisstadt Tauberbischofsheim.

Mit ca. 13.500 Einwohnern liegt Tauberbischofsheim im Zentrum des Main-Tauber-Kreises.

Erschlossen wird Tauberbischofsheim über die Bundesstraße B27. Die Bundesautobahn A81 (Würzburg- Stuttgart) ist über die Anschlussstelle Tauberbischofsheim in ca. 4 km erreichbar. Über die A81 ist die Stadt Würzburg in ca. 38 km erreichbar. Die Stadt Bad Mergentheim ist über die Bundesstraße B290 in ca. 20 km erreichbar.

Nördlich und östlich des zu bewertenden Grundstücks ist die Bebauung von individuellem Wohnungsbau geprägt. Westlich befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude. Südlich befindet sich ein Friedhof.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 16 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 299 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 wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

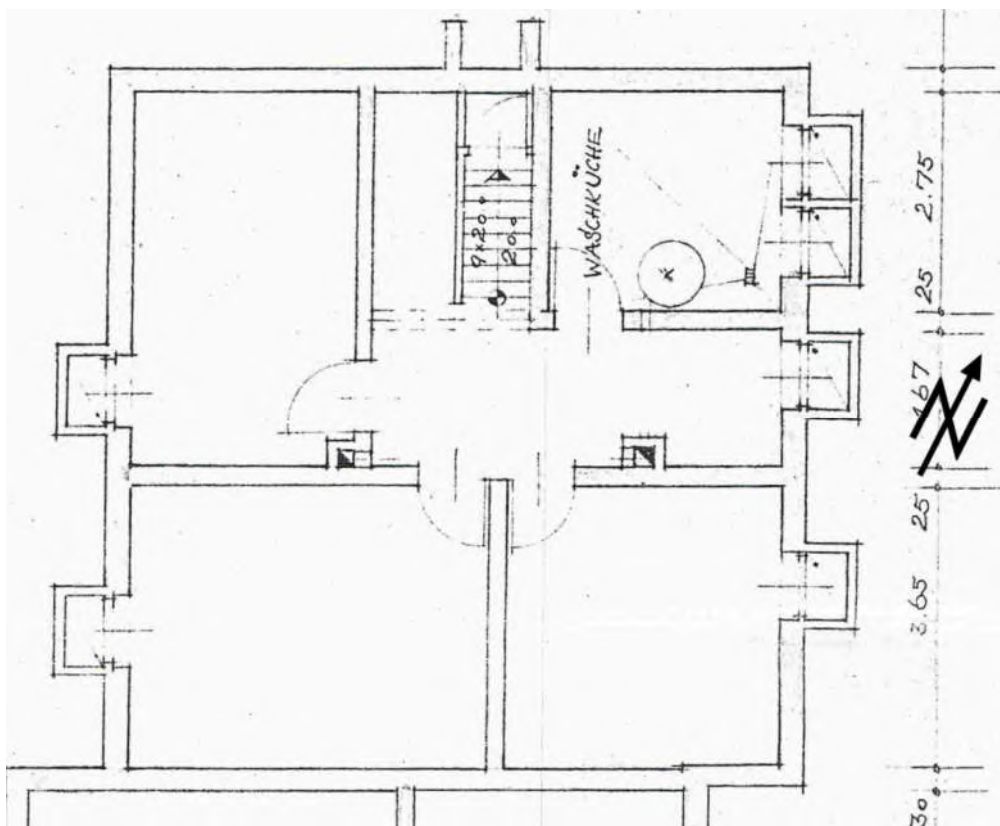
Das Baujahr ist nach Angabe 1954.

4.2 Baukonzeption

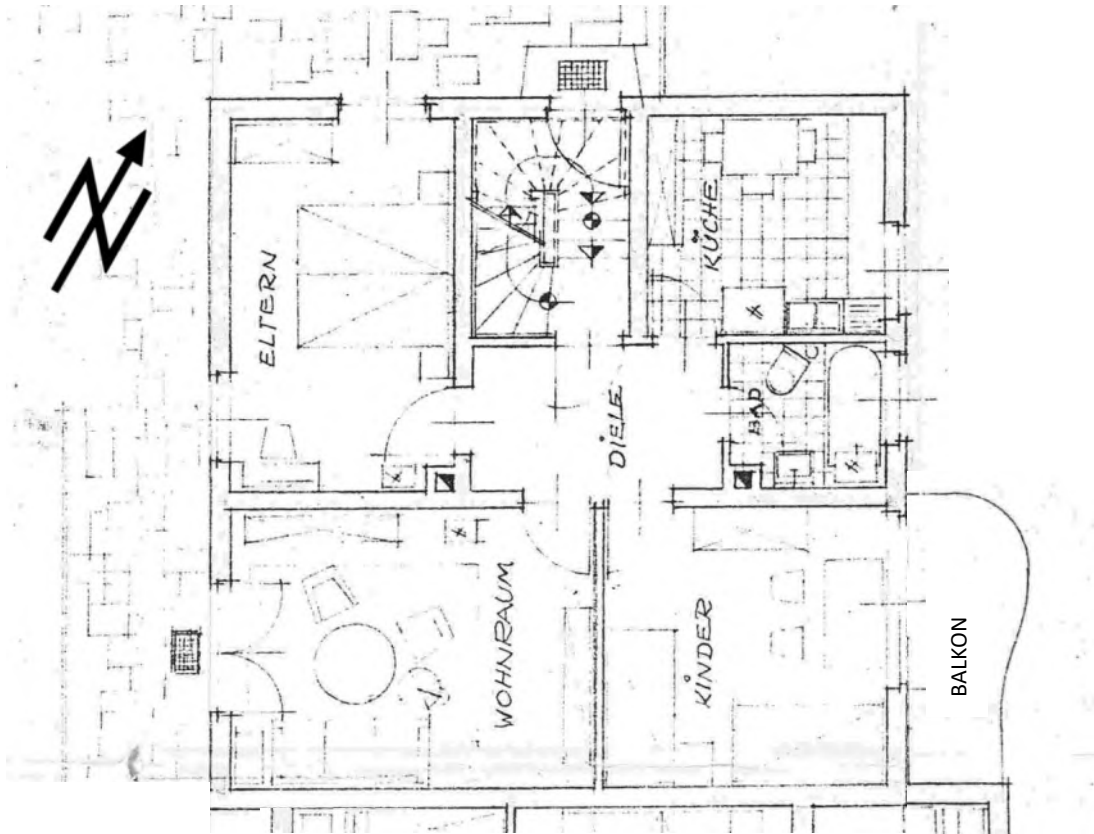
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Die Garage ist an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

4.3 Pläne

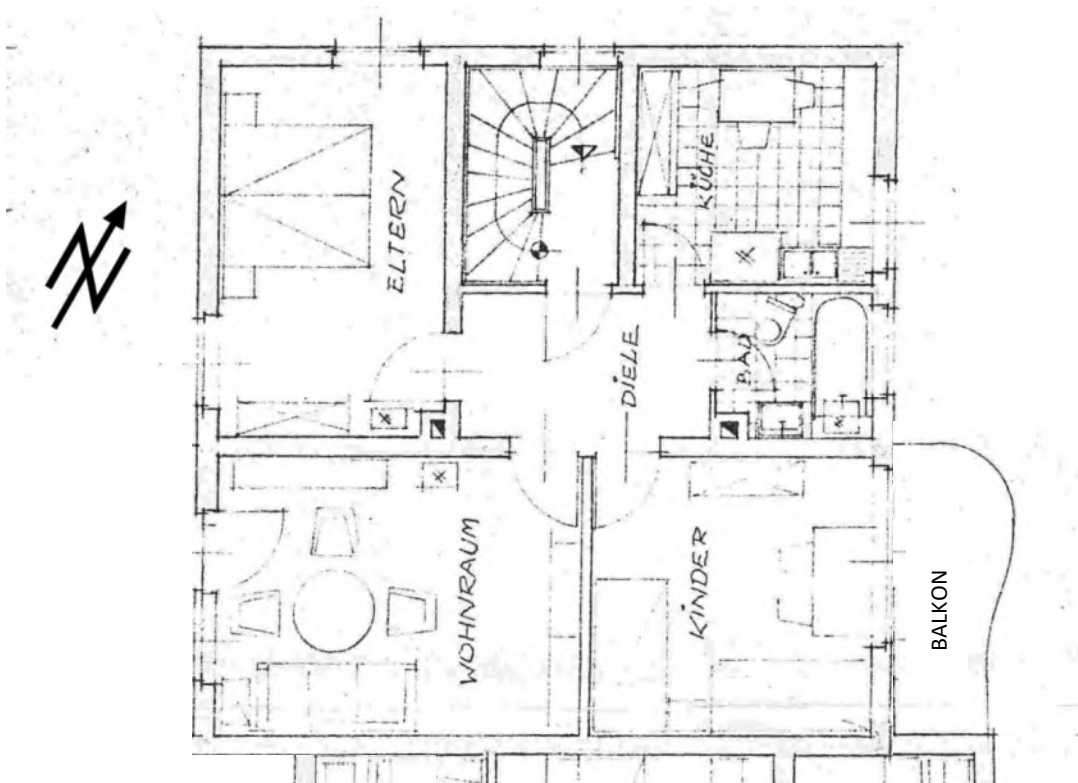
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegelerdeckung.

Nach Angabe wurde das Dach seit dem Baujahr einmal erneuert. Der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt (geschätzt 1990er Jahre).

Im Zuge des Dachausbaus wurde nach Angabe in Teilbereichen eine Zwischensparrendämmung eingebaut.

Fenster und Außentüren:

Zwei-Scheiben-Verglasung im Holzrahmen, Bauzeit.

Teilweise aufgesetzte Rollläden mit Kunststoffpanzer und Gurtwickler.

Ein Fenster im Erdgeschoss, gartenseitig: Holzklappläden.

Außentüre: Massivholztüre mit Glasausschnitt und Drahtglaseinlage in Holzzarge.

Innenwände und -türen:

Innenwände: wahrscheinlich massiv.

Wandoberflächen: Tapete.

Innentüren: Holztüren in Holzumfassungszargen.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decken: Decke über Untergeschoss und Erdgeschoss: Massivdecken.

Decke über Obergeschoss: wahrscheinlich Holzbalkendecke.

Deckenoberflächen: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Treppen:

Untergeschoss – Erdgeschoss: massive Treppe mit Fliesenbelag auf Tritt- und Setzstufen.

Erdgeschoss – Dachgeschoss: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.

Fußböden:

Erdgeschoss: Klicklaminat, textiler Bodenbelag,

Obergeschoss: PVC, Vinyl, Massivholzdielen, textiler Bodenbelag.

Sanitäreinrichtungen:

Bad Erdgeschoss und Obergeschoss:

Badewanne mit Aufputzarmatur, Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken.

Boden/Wände: Fliesen.

Decke: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahr gemäß Typenschild 1988.

Öl-Lager: kellergeschweißter Öltank, Fassungsvermögen 5.800 Liter.

Sonstige technische Ausstattung:

Einfache Elektroausstattung. Elektroleitungen teilweise als Aufputzleitungen.

Garage:

Fertigteilgarage mit Metallklapptor, händisch zu öffnen.

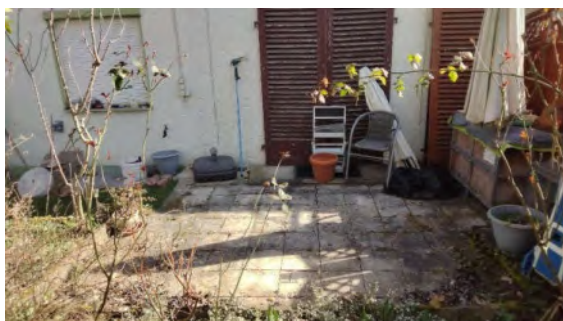
Dach: auf das massive Fertigteilgaragenflachdach wurde nachträglich eine Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung aufgesetzt.

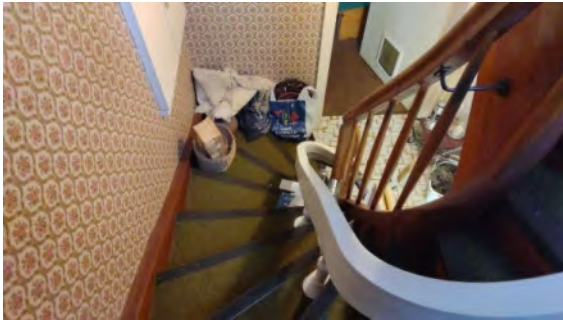
Außenanlagen:

Verkehrswege: Betonsteinpflaster.

Übrige Außenanlagen gärtnerisch angelegt.

Fotos:

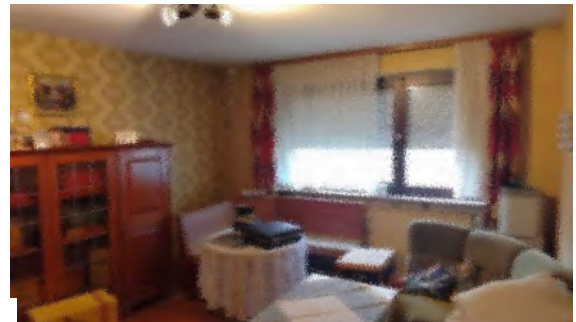
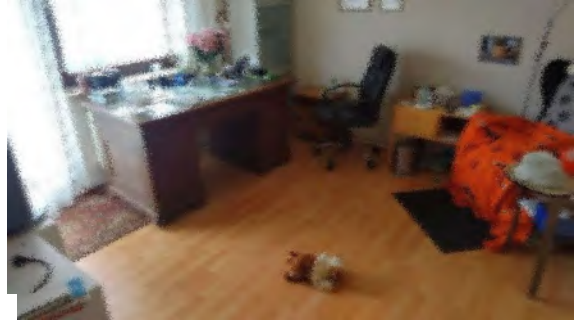
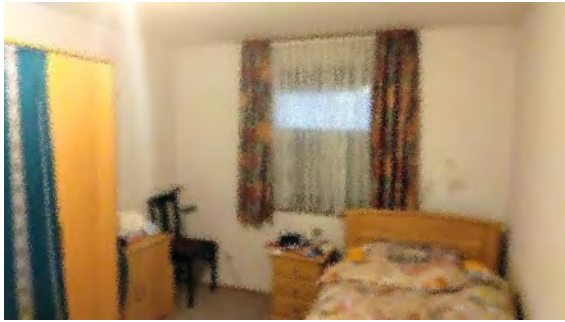




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



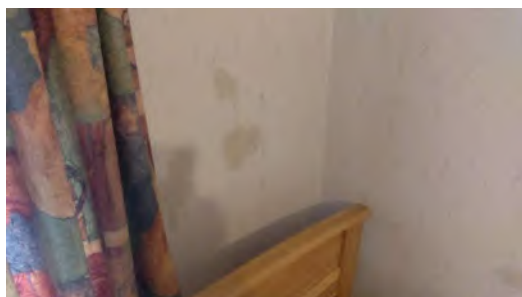
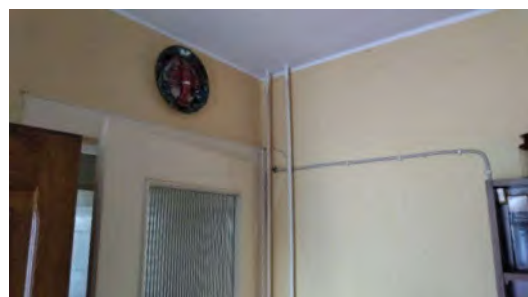
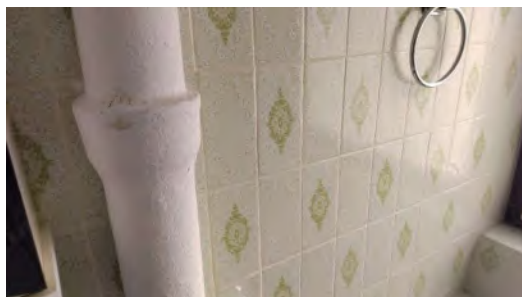
4.5 Bauzustand

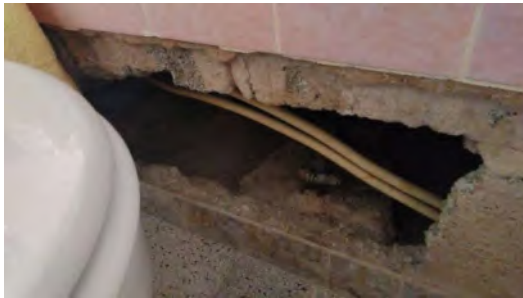
Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

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

- Keller: An den Außenwänden sind großflächige Putzabblätterungen erkennbar (Hinweis auf Feuchte).
- Bad EG: Eine wolkige Verfärbung ist an der Decke erkennbar.
- Zimmer OG Nordwest: An den Wandbelägen sind Verfärbungen erkennbar.
- Zimmer OG Südost: Eine wolkige Verfärbung ist an der Decke erkennbar.
- Bad OG: Die Badewannenabmauerung wurde entfernt.
- Balkon EG/OG: Am Bodenbelag ist erheblicher Moosbewuchs erkennbar.
- Dachgeschoss: Die Raumhöhe beträgt ca. 2m. Die Oberflächen- sowie die Sanitärausstattung sind weitgehend verbraucht. Die Sanitärausstattung ist augenscheinlich nicht funktionsfähig.
- Fassade: Die Fassade weist Verschmutzungen und kleinere Risse auf.
- Leitungssystem: Elektro-, Heiz- und Zu/Abwasserleitungen sind überwiegend als Aufputzleitungen verlegt.
- Wohnungen EG/OG: Insgesamt machen die Oberflächen, die Sanitärausstattung sowie die Gebäudetechnik einen weitgehend verbrauchten Eindruck.





Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist teilweise als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verbessert.
Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

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

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche			
Wohnhaus		322 m ²	
Garage		18 m ²	
Grundstück		299 m ²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,74	
Wohnfläche:			
Erdgeschoss		66 m ²	
Obergeschoss		63 m ²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung in der Stadt Tauberbischofsheim und dem Main-Tauber-Kreis:³

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Tauberbischofsheim

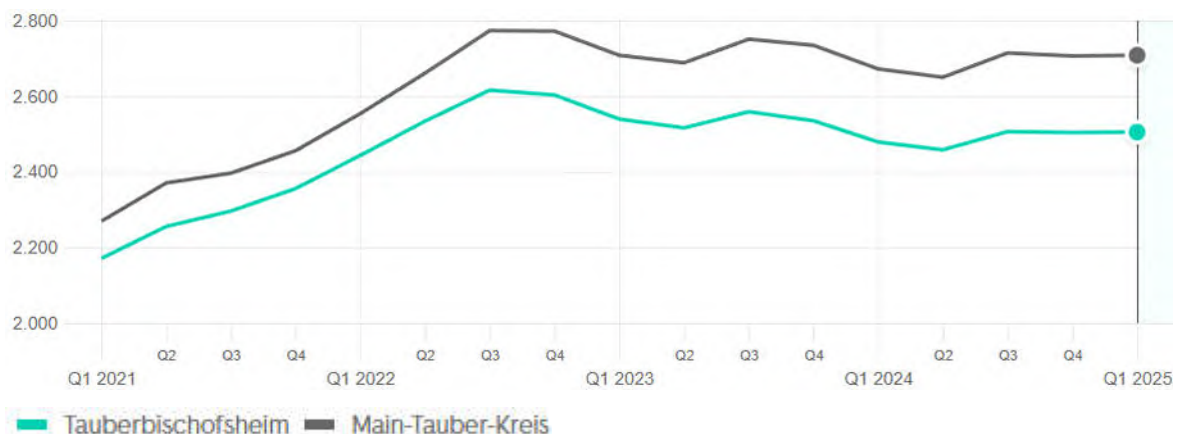
2020	2021	2025	2030	2035	2040	2020-2040
13.234	13.271	13.408	13.585	13.727	13.834	4,5%

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 eine stabile Entwicklung aus. Für die Stadt Tauberbischofsheim wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Tauberbischofsheim⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind bis zum zweiten Halbjahr 2022 kontinuierlich gestiegen. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 sind schwankende, insgesamt stagnierende Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Kaufangebote:⁵

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Stadt Tauberbischofsheim mit seinen Ortsteilen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr 1940 bis 1970
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 – 23.04.2025

Ergebnis:

- 41 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 170 m².
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 761 m².
- Angebotspreis: von 833 €/m² bis 4.231 €/m², Durchschnitt: 2.433 €/m².

Die Kaufangebote, die um 30 v. H. oder mehr vom Durchschnitt abweichen, bleiben unberücksichtigt. Es verbleiben dann:

- 27 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 178 m².
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 812 m².
- Angebotspreis: von 1.716 €/m² bis 2.920 €/m², Durchschnitt: 2.249 €/m².

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.

Rechte und Belastungen:

Die im Grundbuch, 2. Abteilung, eingetragenen Rechte und Lasten werden von der Unterzeichnerin bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Beeinträchtigungen werden nach den Vorschriften des ZVG ermittelt.

Augenscheinlich schränkt das eingetragene Abwasserleitungsrecht die bauliche Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks nicht erheblich ein.

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: Gemeinde Tauberbischofsheim, Gutachterausschuss Main-Tauber-Nord bei der Stadt Wertheim am Main, Gemarkungsnummer 0060, Bodenrichtwertnummer 00600105, Baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023: 90 €/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	90,00 €		
Grundstück	m ²	299,00		
Bodenwert	€			26.910 €

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	€/m²	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	
Wertanteile	%						€/m²
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	0,5	0,5	0,0	0,0	32 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	58 €
Heizung	9%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	58 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	38 €
Vorläufiger Kostenkennwert 100%							616 €
Korrekturfaktor						1,05	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>647 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet							2,2

Der gewählte Gebäudetypus beinhaltet eine Wohneinheit und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das zu bewertende Anwesen verfügt über zwei Wohneinheiten und einen weitgehend verbrauchten Dachausbau. In Anlehnung an die ImmoWertV wird ein Korrekturfaktor von +5 % (Faktor 1,05) berücksichtigt.

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

Garage

Die Fertigteilgarage wird entsprechend ihrer Ausstattungsqualität einem Gebäudetypus zugeordnet und entsprechende Normalherstellungskosten berücksichtigt.¹⁰ Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex berücksichtigt.

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als einfach eingestuft und mit 5 % in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

8.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden.

Die Gesamtnutzungsdauer wird, um die Modellkonformität zu gewährleisten, gemäß des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Landes Hessen, welches auch für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wird, mit 70 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	0,5
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,0
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 Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		1,0
Modernisierungsgrad:		
bis 1 Punkt	= nicht modernisiert	
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
8 Punkt	= mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte	= überwiegend modernisiert	
ab 18 Punkte	= umfassend modernisiert	

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2025
Baujahr	1954
Gebäudealter, jedoch maximal GND	70
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	11

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 11 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 überregionalen Erhebungen vor.

Für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau können folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden:

Land Hessen, Verkäufe des Jahres 2023:¹³

2023	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)						
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich						
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1.000 €/m ²	>1.000 €/m ²
100.000	1,53						

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die ausgewerteten Sachwertfaktoren basieren auf Verkäufen des Jahres 2023. Die Marktentwicklung bis zum ersten Quartal 2025 wurde im Baupreisindex und in der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

Der allgemeine Instandhaltungszustand wurde in der Ermittlung der Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt. Für das Risiko weiterer möglicherweise unabweisbar notwendigen Behebungen festgestellter Mängel und Schäden wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer einen geringen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen. Es wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor in Höhe von geschätzt - 3 % vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt wird ein zum Wertermittlungstichtag zutreffender Sachwertfaktor geschätzt von gerundet 1,50 (+ 50 %).

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m²	322		
Normalherstellungskosten 2010	€	647		
Baupreisindex zum Stichtag	%	187		
Gebäudeherstellungswert			390.088 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	70		
Restnutzungsdauer (RND)	a	11		
Alterswertminderung, linear	%	85	-331.575 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				58.513,27 €
Bruttogrundfläche Garage	m²	18		
Normalherstellungskosten 2010	€	245		
Baupreisindex zum Stichtag	%	187		
Gebäudeherstellungswert			8.259 €	
Alterswertminderung, linear	%	85	-7.020 €	
Gebäudeteilsachwert Garage				1.238,91 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	5,0	59.752 €	2.987,61 €
Wert der baulichen Anlagen				62.739,79 €
Bodenwert				26.910,00 €
Vorläufiger Sachwert				89.649,79 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,50	89.650 €	44.824,90 €
Sachwert, marktangepasst				134.474,69 €

Plausibilisierung:

Die mittlere Spanne¹⁴ der in den Jahren 2023 bis 2025 in Tauberbischofsheim annoncierten Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 1.716 €/m² bis 2.920 €/m² Wohnfläche, im Mittel 2.249 €/m² Wohnfläche. Vertragspreise weichen von Angebotspreisen tendenziell nach unten ab.

Der ermittelte Sachwert entspricht einem Wertfaktor von gerundet 1.047 €/m² Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit, des Zustandes sowie des Modernisierungsgrades als plausibel betrachtet.

8.5 Miteigentumsanteil

Die Wertermittlung soll nicht das Gesamtgrundstück umfassen, sondern ausschließlich den 4/5 Miteigentumsanteil der Abt. I lfd. Nr. 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.1.1.3 und 8.1.2 am Grundstück.

Im Gegensatz zum Wohnungseigentum und zum Teileigentum umfasst ein 4/5 Miteigentumsanteil, auch bekannt als sogenannter Bruchteilseigentum, nur einen rechtlichen, ideellen Anteil des Grundstücks. Mit dem Bruchteilseigentum ist im vorliegenden Fall im Gegensatz zu einem Wohnungseigentum kein ausschließliches Nutzungsrecht an Teilen des Grundstücks oder der baulichen Anlage verbunden. Jeder Miteigentümer hat also mit allen anderen Miteigentümern das Recht der gemeinsamen Nutzung des Anwesens. Eine sinnvolle Nutzung des Anwesens ist in der Praxis nur möglich, wenn zwischen allen Miteigentümern Einvernehmen hergestellt ist.

Am Immobilienmarkt werden Bruchteilseigentume kaum gehandelt. Eine Marktanpassung des Bruchteilseigentums anhand von Marktdaten ist daher nicht möglich. In der Rechtsprechung wurde die Frage der Wertminderung wegen Bruchteilseigentum behandelt in einem älteren Urteil des Bundesgerichtshofs¹⁵ sowie in einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf¹⁶ aus dem Jahr 2015. Hier wurde ein Minderwert für ein ½ Miteigentumsanteil eines Grundstücks, bebaut mit einem Wohngebäude mit 3 Wohnungen, in Höhe von 15 % angenommen.

Der angemessene zusätzliche Wertabschlag vom Verkehrswert des Gesamtanwesens wird unter Berücksichtigung der Höhe der Miteigentumsanteile auf 10 % geschätzt:

Sachwert, marktangepasst				134.474,69 €
vorläufiger Sachwert 4/5 Miteigentumsanteil	F	0,80	134.475 €	107.579,75 €
Minderwert wegen Bruchteilseigentum	%	10	107.580 €	-10.757,98 €
Sachwert 4/5 Miteigentumsanteil				96.821,78 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁷ 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 des 4/5 Miteigentumsanteils, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 gerundet

97.000,- €

Würzburg, 23.04.2025, Petra Hartmann

Immobilien Gutachterin HypZert F, Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024



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 © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Baden-Württemberg

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2022.

⁴ www.immoscout24.de

⁵ IMV Marktdaten

⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

⁷ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

⁸ ImmoWertV 2021, Anlage 4

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

¹⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 4

¹¹ ImmoWertV 2021, Anlage 2

¹² ImmoWertV 2021, Anlage 2

¹³ Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Immobilienmarktbericht, Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach, 2024, 8.3.1 Regionale Sachwertfaktoren.

¹⁴ + /- 30 % vom Mittelwert.

¹⁵ BGH, Urt. v. 02.05.1969, V ZR 32/66

¹⁶ OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.06.2015, 3 U 11/14 – RNotZ 2015, 575

¹⁷ BauGB § 194