

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: Lauda-Königshofen, Unterbalbach, Sützelstraße 42

Datum: 08.01.2026

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 24/25 – S25135

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

Hauptsitz Würzburg

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

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

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

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	9
5. Situation am Immobilienmarkt	18
Teil B: Bewertung	20
6. Wertermittlungsverfahren	20
7. Bodenwert	21
8. Sachwert	23
9. Verkehrswert	28
Teil C: Anlagen	29
10. Fußnoten	29

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage	
Adresse	Sützelstraße 42, 97922 Lauda-Königshofen-Unteralbach	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	30.10.2025	
Baujahr	1980	
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl	
Modernisierung	keine	
Bauzustand	leicht unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	821 m ²	
Wohnfläche	205 m ²	
Bodenwert		
	66.296 €	
Sachwert		
	289.604 €	
Verkehrswert		
	290.000 €	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage.

Adresse:

Sützelstraße 42, 97922 Lauda-Königshofen-Unteralbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Laut Beschluss vom 19.09.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 23.09.2025.

Grundbuchauszug vom 22.07.2025.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 30.10.2025 statt.

Anwesend waren die Schuldnerin zu 2) sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen 30.10.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Lauda-Königshofen, Grundbuch von Unterbalbach, Nummer 1833, Flurstück 4300.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Lehmrube I“, rechtsgültig seit 28.01.1975, mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet, mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,4, 1 Vollgeschoss + Untergeschoss.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim, vom 17.07.2025 (2 K 24/25).

Baulasten:

Für das Grundstück 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:

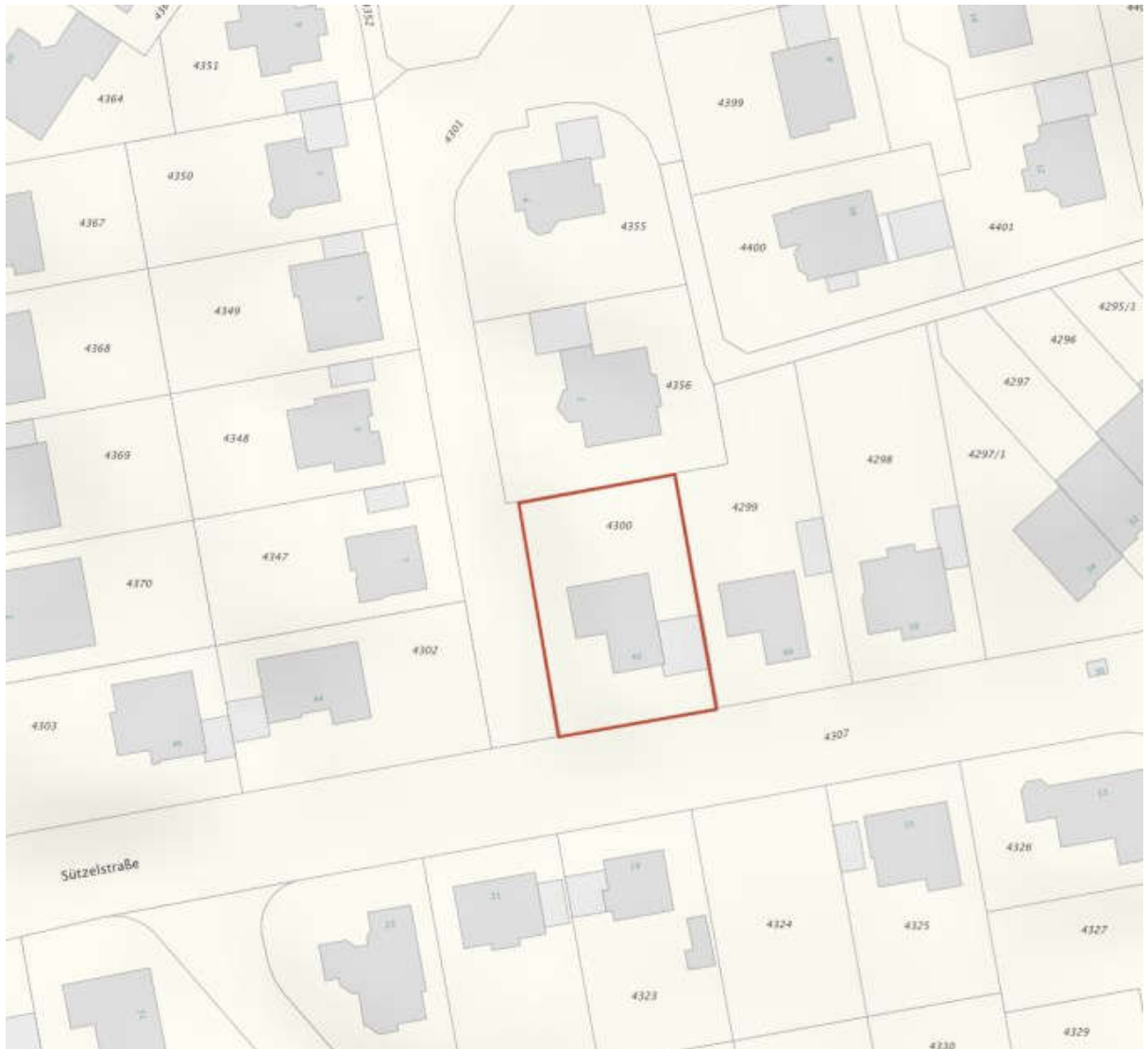
Miet- oder pachtrechtliche Bindungen liegen der Unterzeichnerin nicht vor.
Am Tag der Augenscheinnahme ist das Objekt augenscheinlich unbewohnt.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Main-Tauber-Kreis,
Stadt Lauda-Königshofen, Stadtteil Unterbalbach.

Mit ca. 14.000 Einwohnern liegt Lauda-Königshofen im Zentrum des Main-Tauber-Kreises.
Der Stadtteil Unterbalbach beherbergt ca. 1.500 Einwohner und liegt ca. 6 km südöstlich von
Lauda-Königshofen.

Erschlossen wird Unterbalbach durch die Bundesstraße B290, Lauda-Königshofen wird über die
Kreisstraße K2832 erreicht. Die Stadt Tauberbischofsheim wird über die B290 in ca. 13 km.
Der Anschluss an die Bundesautobahn A81 (Würzburg – Stuttgart) ist über die Anschlussstelle
Tauberbischofsheim in ca. 10 km 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. 24 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 821 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein Gefälle von Ost nach West auf. Die südwestlichen Grundstücksgrenzen weisen einen Versatz zur Straße bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m auf.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Die Unterzeichnerin 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 von der Unterzeichnerin 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 wurde zuletzt als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

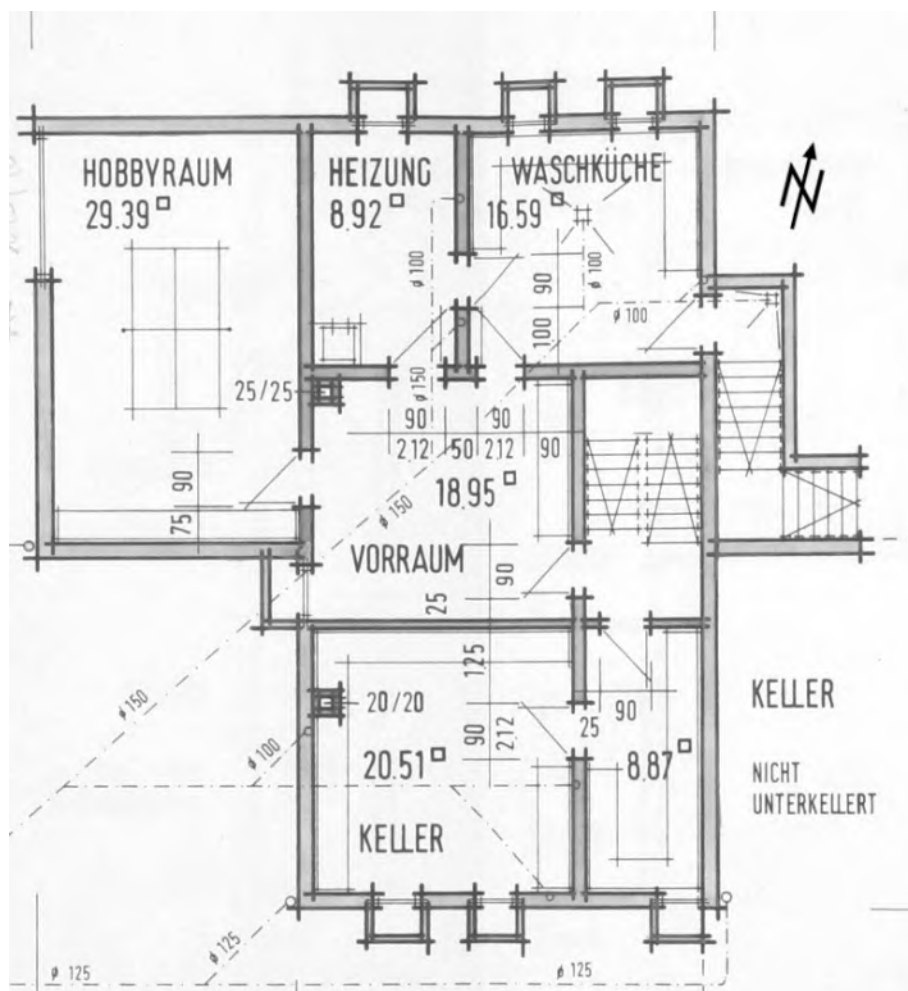
Die Genehmigungspläne sind auf das Jahr 1980 datiert.
Nach Angabe wurde das Gebäude im Jahr 2019 erworben.
Nach Angabe steht das Gebäude seit ca. 2022 leer.

4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Die Doppelgarage ist östlich an das Gebäude angebaut.

4.3 Pläne

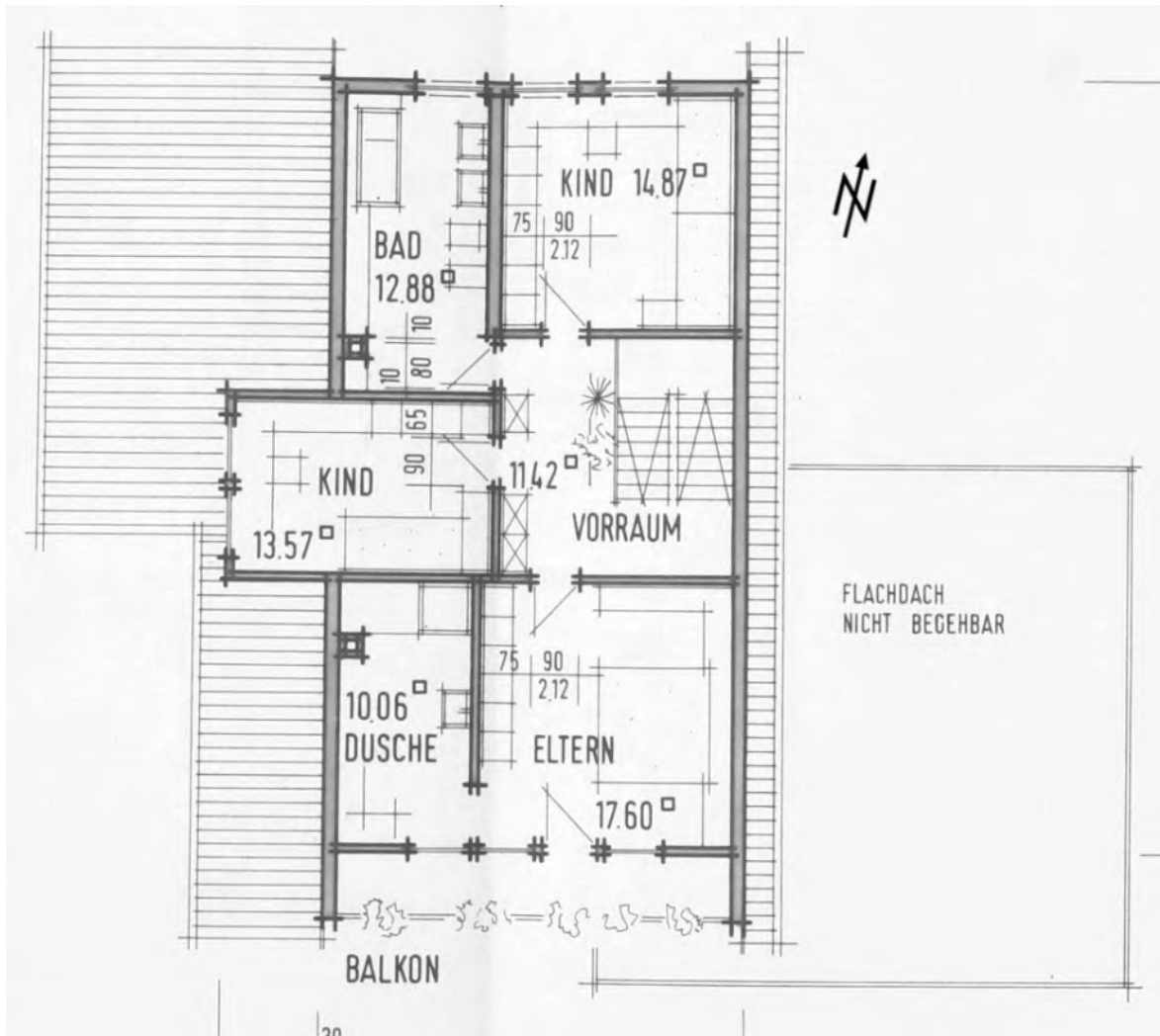
Untergeschoss



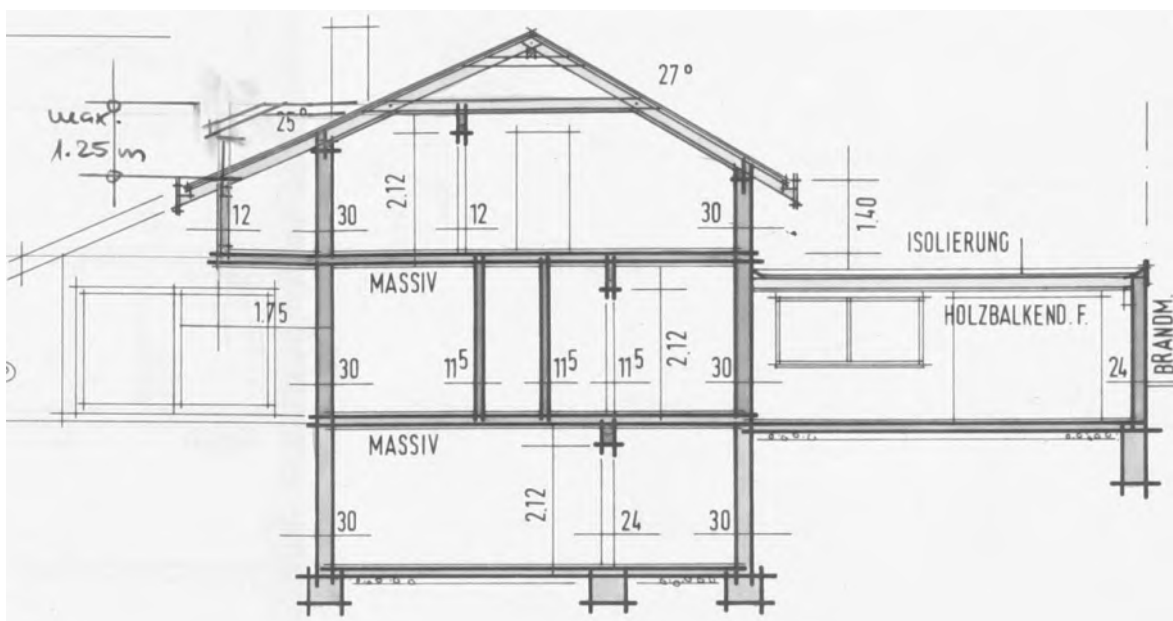
Erdgeschoss mit Garage



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Wintergarten: Holzkonstruktion mit großflächiger Zwei-Scheiben-Verglasung im Holzrahmen.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach.

Dacheindeckung: wahrscheinlich Betonsteindeckung.

Fenster und Außentüren:

Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen.

Sonnenschutz über verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzern und Gurtwickler.

Hauseingangstüre: Holz-Flügeltüre mit Glasausschnitten und feststehendem Seitenteil.

Innenwände und -türen:

Innentüren: glatte, furnierte Holztüren in Umfassungszargen.

Wandoberflächen: Putz mit Anstrich.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken: Massivdecken.

Deckenoberflächen: Erdgeschoss: abgehängte Gipskartondecke.

Treppen:

Untergeschoss – Erdgeschoss:

Massivtreppe mit Werksteinbelag auf Tritt- und -setzstufen.

Erdgeschoss – Dachgeschoss:

Freitragende Zwei-Holm-Stahltrappe mit aufgesattelten Holztrittstufen, ohne Setzstufen.

Fußböden:

Erdgeschoss: Fliesen.

Dachgeschoss: Laminat

Keller:

Ein Raum ist zu Wohnzwecken ausgebaut:

Boden: textiler Bodenbelag.

Wände: Putz mit Anstrich.

Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten, Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Beheizt über Elektro-Konvektor.

Sanitärausstattung:

Untergeschoss:

Bad: Dusche mit Aufputzarmatur, Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken.

Boden/Wände: Fliesen.

Decke: abgehängte Gipskartondecke mit Einbauleuchten.

Erdgeschoss:

Gäste-WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken.

Boden/Wände: Fliesen.

Dachgeschoss:

Bad: Badewanne mit Unterputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten,

Handwaschbecken-

Boden/Wände: Fliesen.

Dachschräge/Decke: Holzverschalung.

Dachgeschoss, Duschbad:

Dusche mit Unterputzarmatur und Acrylglastrennwand, Doppelhandwaschbecken,

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Boden/Wände: Fliesen.

Dachschräge/Decke: Holzverschalung.

Heizung:

Öl-Zentralheizung. Heizkessel augenscheinlich erneuert, geschätzt Anfang der 2000er Jahre.

Öl-Lager über zwei Kunststofftanks.

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung.

Zusätzliche Heizmöglichkeit:

Erdgeschoss, Wohnen: Kachelofen.

Sonstige technische Ausstattung:

Baujahresgemäße Elektroausstattung.

Garage:

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Massives Flachdach, bekiest.

Zwei Sektionaltore, Elektroantrieb.

Die Garage konnte nicht begangen werden.

Außenanlagen:

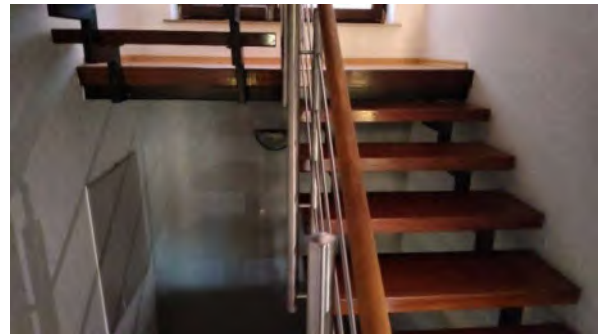
Außenanlagen teilweise mit Natursteinplatten befestigt, teilweise Betonsteinpflaster.

Die übrigen Außenanlagen sind begrünt.

Fotos:



Erdgeschoss:



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 dem Unterzeichner angezeigt:

- Erdgeschoss, Wohnen: An den Dachschrägen sind einzelne Risse erkennbar.
Im Sturzbereich der Fenster sind dunkle Verfärbungen erkennbar.
- Wintergarten: Im Stirnbereich der Decke sind lose herabhängende Elektrokabel erkennbar.
- Dachgeschoss: Im Übergang von den Wänden zu den Dachschrägen sind Risse erkennbar.
- Duschbad DG: An der Wand zur Dachschräge sind Wasserlaufspuren erkennbar.
(Hinweis auf Dachundichtigkeiten.
- Balkon DG: An den seitlich begrenzenden Wänden sind Risse zu sehen.
- Garage: An der Attikaverkleidung sind mechanische Beschädigungen erkennbar.
- Wintergarten: An den Verblechungen von Ortgang und Traufe sind mechanische Beschädigungen erkennbar, teilweise provisorisch abgeklebt.
- Im Bereich der Außenfassade sind lose Elektrokabel erkennbar.

Instandhaltung:

Insgesamt ist der Instandhaltungszustand als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Außenanlagen machen den Eindruck einer vernachlässigten Bewirtschaftung.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgendem Punkt verbessert:

- Erneuerung der Heizung

Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden von der Unterzeichnerin 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.

Der Wintergarten ist nach Angabe durch eine Fußbodenheizung beheizbar und wurde in voller Höhe zur Wohnfläche hinzuaddiert. Die Beheizbarkeit konnte von der Unterzeichnerin nicht zweifelsfrei geprüft werden.

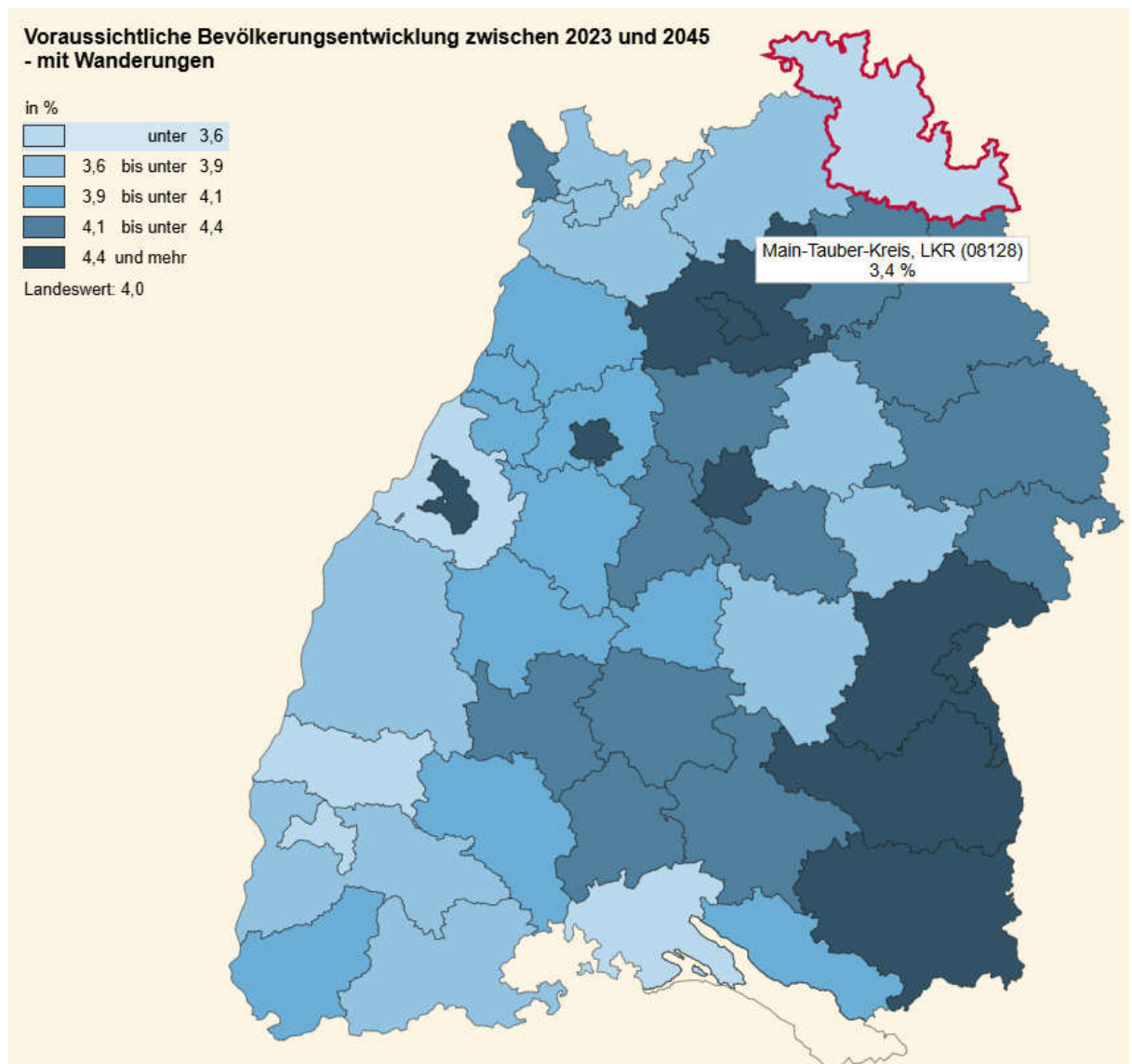
Bruttogrundfläche		
Wohnhaus		387 m ²
Garage		54 m ²
Grundstück		821 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,31
Wohnfläche, gesamt		205 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung in Baden-Württemberg:³

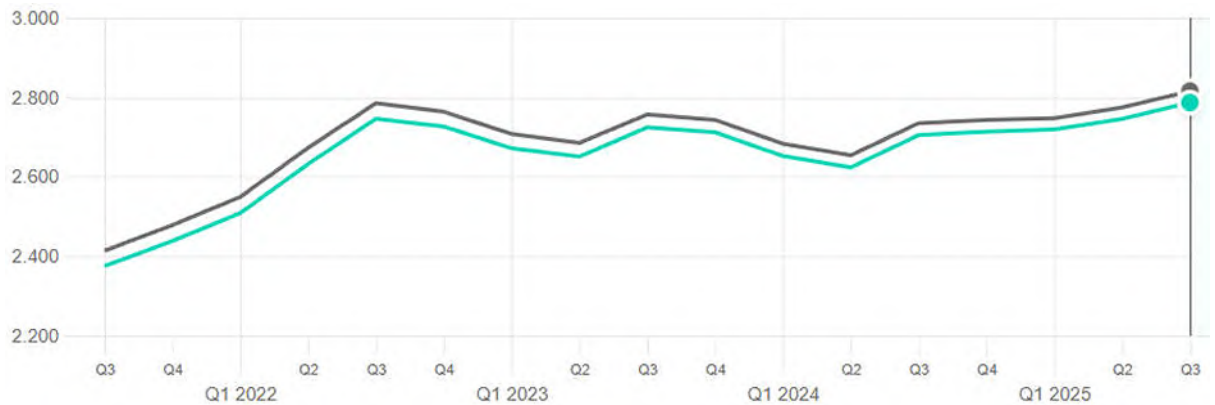
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Baden-Württembergs.

Veränderung 2045 gegenüber 2023 in Prozent:



Die Prognose weist für den Main-Tauber-Kreis eine stabile Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Lauda-Königshofen:⁴



Die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnhäuser zeigen seit der zweiten Jahreshälfte 2022 leichte Preisschwankungen. Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

Kaufangebote der Jahre 2023 bis 2026:⁵

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Gemeinde Lauda-Königshofen
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr: 1970 bis 1990
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 bis 07.01.2026
- Wohnfläche: 150 m² bis 250 m²
- Grundstücksfläche: > 600 m²

Ergebnis:

- 12 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 224 m²
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 1.274 m²
- Angebotspreis: von 761 €/m² bis 3.769 €/m², Durchschnitt: 1.906 €/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.

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: Stadt Lauda-Königshofen, Ortsteil Unterbalbach,

Bodenrichtwertnummer 0400, Baureifes Land als Wohnbaufläche,

zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025:

85 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Abweichende Eigenschaft Lage:

Das Grundstück grenzt im Süden und Westen an öffentlichen Straßen an. Die Länge der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze beträgt etwa 60 m. Die Ecklage kann mit höheren Grundbesitzabgaben, sowie stärkerer Lärm- und Abgasbelastung belastet sein. Nachteilig ist auch die Einsehbarkeit und der erhöhte Aufwand für den Winterdienst. Für vorgenannte Punkte wird unter der Berücksichtigung der Marktsituation ein frei geschätzter Abschlag von 5 % (Faktor 0,95) vom Bodenrichtwert vorgenommen.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²		85,00 €
Entwicklungszustand	Faktor	1,00	
Art und Maß der baulichen Nutzung	Faktor	1,00	
Lage	Faktor	0,95	
Beschaffenheit	Faktor	1,00	
Summe der Grundstückseigenschaften	Faktor	0,95	
angepasster Bodenwertfaktor	€/m ²		80,75 €
Grundstück	m ²	821,00	
Bodenwert	€		66.295,75 €

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 1.01	€/m ²	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Wertanteile	%						€/m ²
Außenwände	23%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	167 €
Dächer	15%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	109 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	80 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	92 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	86 €
Fußböden	5%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	42 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	83 €
Heizung	9%	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	83 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	50 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						792 €
Korrekturfaktor						1,00	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							792 €
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						2,5	

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

Garage:

Die Garage 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 durchschnittlich 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 seit Errichtung des Gebäudes durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.¹¹

Restnutzungsdauer:

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters errechnet eine Restnutzungsdauer von gerundet 25 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau können folgende Sachwertfaktoren für das Jahr 2024 abgeleitet werden:¹³

2024	Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)								
	Bodenrichtwertbereich								
vorläufiger Sachwert [€]	bis 49 €/m ²	50 €/m ² bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1.000 €/m ²	über 1.000 €/m ²
250.000	0,89	1,05	1,14	1,21	1,27	1,41			
300.000	0,84	0,98	1,06	1,14	1,19	1,31	1,33		
350.000	0,80	0,92	1,01	1,08	1,13	1,22	1,24	1,28	

Die immobilienwirtschaftlichen Verhältnisse des Landes Hessen werden als weitgehend vergleichbar angesehen mit den Verhältnissen im Main-Tauber-Kreis. Der vorläufige Sachwertfaktor wird aus den vorgenannten Auswertungen abgeleitet in Höhe von 0,98.

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Der Sachwertfaktor berücksichtigt den vorläufigen Sachwert und das Bodenwertniveau bei durchschnittlicher Instandhaltung und Beschaffenheit. Für den leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand des Gebäudes und die vernachlässigte Bewirtschaftung der Außenanlagen wird ein geringer Abschlag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt wird ein zum Wertermittlungstichtag 30.10.2025 zutreffender Sachwertfaktor geschätzt mit gerundet 0,95 (- 5 %).

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	387,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	792,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	189,69		
Gebäudeherstellungswert			581.407,44 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	70		
Restnutzungsdauer (RND)	a	25		
Alterswertminderung, linear	%	64	-372.100,76 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				209.306,68 €
Bruttogrundfläche Garage	m ²	54,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	485,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	189,69		
Gebäudeherstellungswert			49.679,81 €	
Alterswertminderung, linear	%	64	-31.795,08 €	
Gebäudeteilsachwert Garage				17.884,73 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	5	227.191,41 €	11.359,57 €
Wert der baulichen Anlagen				238.550,98 €
Bodenwert				66.295,75 €
Vorläufiger Sachwert				304.846,73 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,95	304.846,73 €	-15.242,34 €
Sachwert, marktangepasst				289.604,39 €

Plausibilisierung:

Die Angebotspreise der in den Jahren 2023 bis 2026 in Lauda-Königshofen annoncierten, weitgehend vergleichbaren Ein- und Zweifamilienhäuser, betragen 761 €/m² bis 3.769 €/m² Wohnfläche, im Mittel 1.906 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Sachwert entspricht einem Wertfaktor von gerundet 1.413 €/m² und wird unter Berücksichtigung der Ausstattung und Beschaffenheit, des Modernisierungsgrades 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.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.10.2025 gerundet

290.000,- €

Würzburg, 08.01.2026, Petra Hartmann

Immobiliengutachterin 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 2025, www.statistik-bw.de/Intermaktiv/

⁴ www.immoscout24.de

⁵ IMV-Marktdaten, Letztangebote, Quellen: Print und Internet, Anbieter: privat und Makler.

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 des Landes Hessen, Immobilienmarktbericht 2024, 8.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Sachwertfaktoren

¹⁴ BauGB § 194