

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: Großrinderfeld-Schönfeld, Frühbaumweg 2

Datum: 29.11.2023

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 25/23 – S23124

**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

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	14
Teil B: Bewertung	16
6. Wertermittlungsverfahren	16
7. Bodenwert	16
8. Sachwert	18
9. Verkehrswert	22
Teil C: Anlagen	23
10. Fußnoten	23

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus		
Adresse	Frühbaumweg 2, 97950 Großrinderfeld-Schönfeld		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	24.10.2023		
Baujahr	ca. 1964		
Konstruktion	mutmaßlich Mauerwerk mit Betondecken, Holz-Satteldach		
Modernisierung	nicht bekannt		
Bauzustand	augenscheinlich unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	m ²		969 m ²
Wohnfläche laut Bauantrag	m ²		168 m ²
Bodenwert	€		87.210,00 €
Sachwert	€		269.057,24 €
Verkehrswert	€		269.000,00 €

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.

Adresse:

Frühbaumweg 2, 97950 Großrinderfeld-Schönfeld.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 19.09.2023:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 26.09.2023.

Grundbuchauszug vom 07.07.2023.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 24.10.2023 statt.

Um 14:00 Uhr erscheint der Unterzeichner vor Ort. Auf mehrfaches Klingeln und Klopfen öffnet niemand.

Um 14:05 Uhr beginnt der Unterzeichner mit der Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus.

Am Ende der Augenscheinnahme, um ca. 14:15 Uhr öffnet auf nochmaligem Klingeln und Klopfen niemand.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
24.10.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Schönfeld, Nummer 181, Flurstück 6182.

Entwicklungszustand:

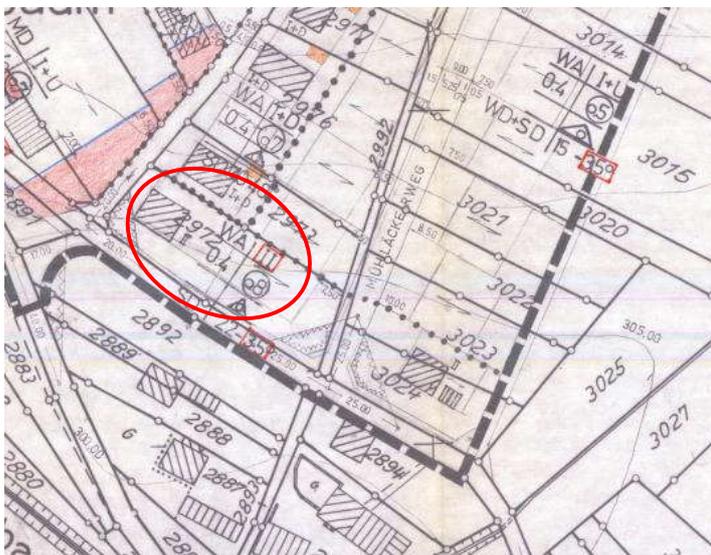
Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Frühbaum-Mühläcker“,
Schönfeld, vom 25.10.1985 (1. Änderung).

Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8,
offene Bauweise.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind keine Rechte eingetragen.

Bulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Großrinderfeld, Ortsteil Schönfeld.

Die Gemeinde Großrinderfeld liegt im Nordosten des Main-Tauber-Kreises und schließt im Norden an den Landkreis Main-Spessart und im Osten an den Landkreis Würzburg an.

Der Ortsteil Schönfeld liegt ca. 5 km östlich von Großrinderfeld.

Das Mittelzentrum Tauberbischofsheim ist in ca. 14 km zu erreichen. Die Bundesautobahn A81 verläuft westlich von Schönfeld und ist in ca. 10 km durch die Anschlussstelle Gerchsheim zu erreichen.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im Landkreis Main-Tauber-Kreis vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet südlich des Altortes. Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und liegt an zwei Straßen an. Die Grundstücksbreite am Frühbaumweg beträgt ca. 19 m. Die Grundstücksbreite am Lilacher Weg beträgt ca. 43 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 969 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 augenscheinlich als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Planunterlagen deuten auf ein Baujahr 1963/1964 hin.

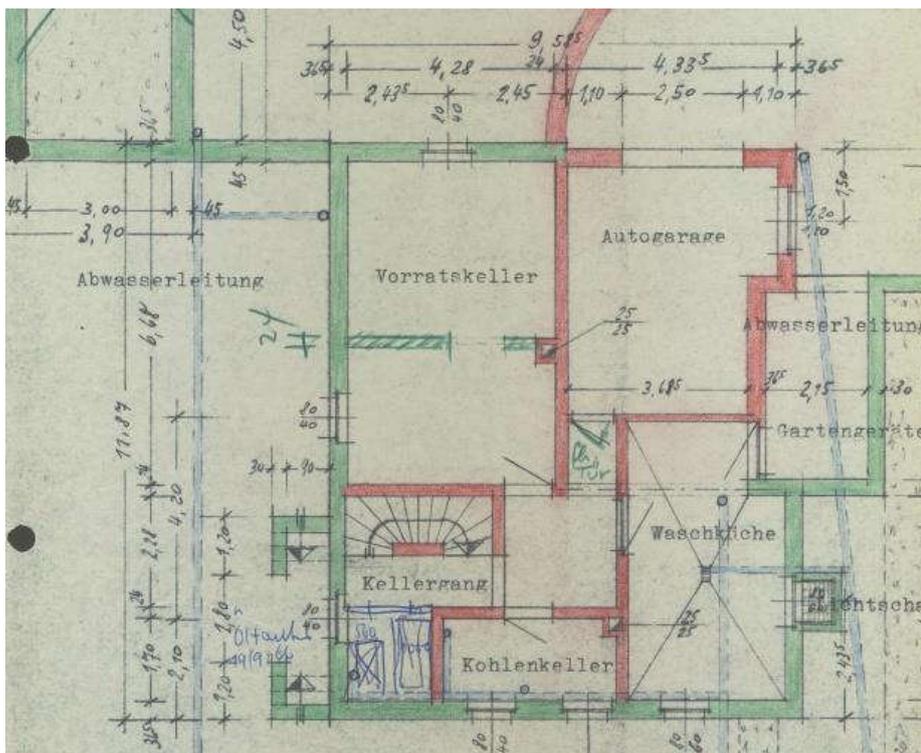
4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und laut Planzeichnung nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Die Garage ist laut Planzeichnung im Untergeschoss angeordnet.

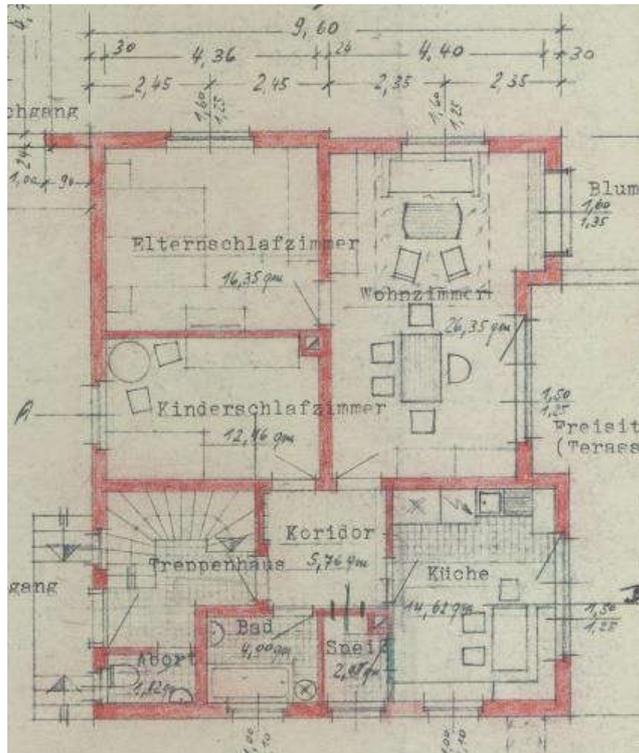
4.3 Pläne

Die Pläne wurden der Bauakte entnommen und konnten nicht auf Übereinstimmung mit dem Bestand überprüft werden.

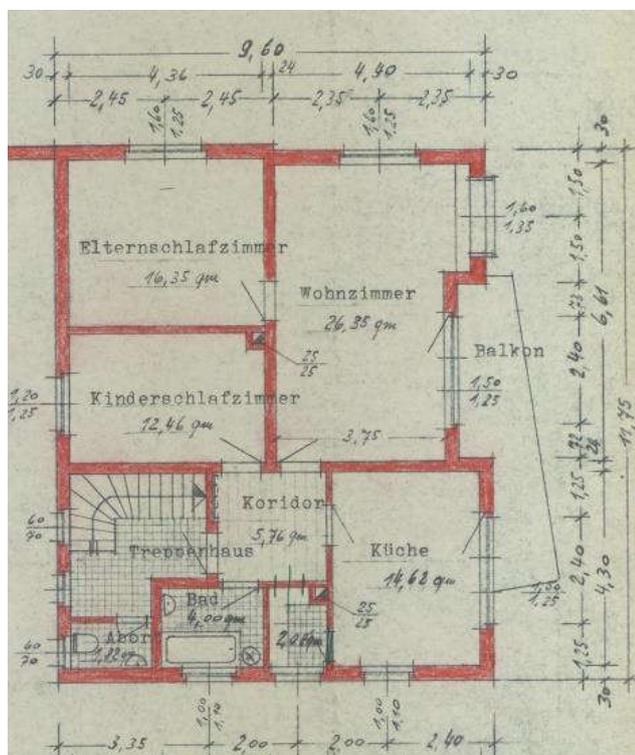
Kellergeschoss



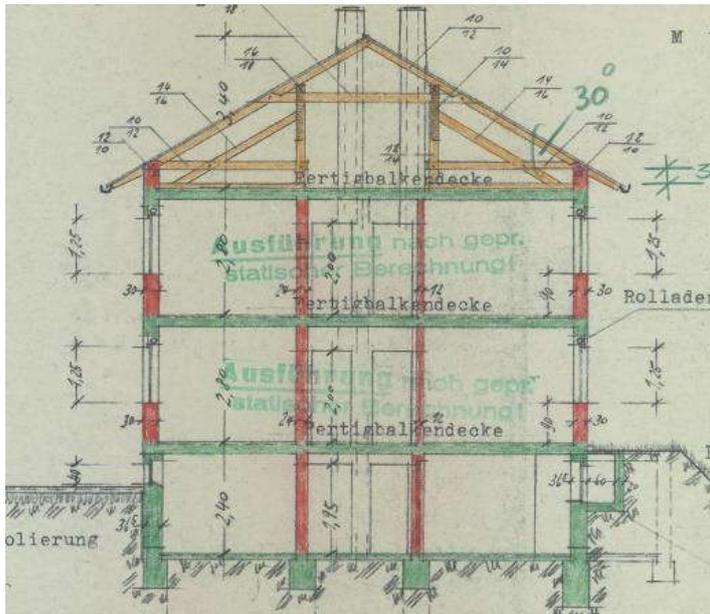
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände	augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.
Dach	augenscheinlich Holzsparrendach mit Falzziegeleindeckung.
Fenster	augenscheinlich Holzverbundfenster mit außenliegenden Kunststoffrollläden.
Hauseingangstüre	Holzürblatt mit Drahtgaseinlage, Bauzeit.
Garage	Im südöstlichen Teil des Untergeschosses befindet sich augenscheinlich eine Garage. Zufahrt über Holztor.
Außenanlagen	Hauszuweg Waschbetonplatten. Die südöstlich des Wohnhauses gelegene Gartenfläche ist vom öffentlichen Straßenraum einsehbar. Gartenfläche gärtnerisch angelegt, teilweise mit Nutzbäumen bestanden. Garagenzufahrt im Bereich der Gartenfläche augenscheinlich bekiest, teilweise asphaltiert.

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 Fassaden sind einzelne Fehlstellen und Verfärbungen erkennbar.
- Dachrinne und Regenfallrohre weisen erhebliche Korrosion auf, stellenweise sind Undichtigkeiten und Fehlstellen erkennbar.

Instandhaltung:

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

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen. Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden der Genehmigungsplanung entnommen und konnten nicht durch Augenscheinnahme überprüft werden.

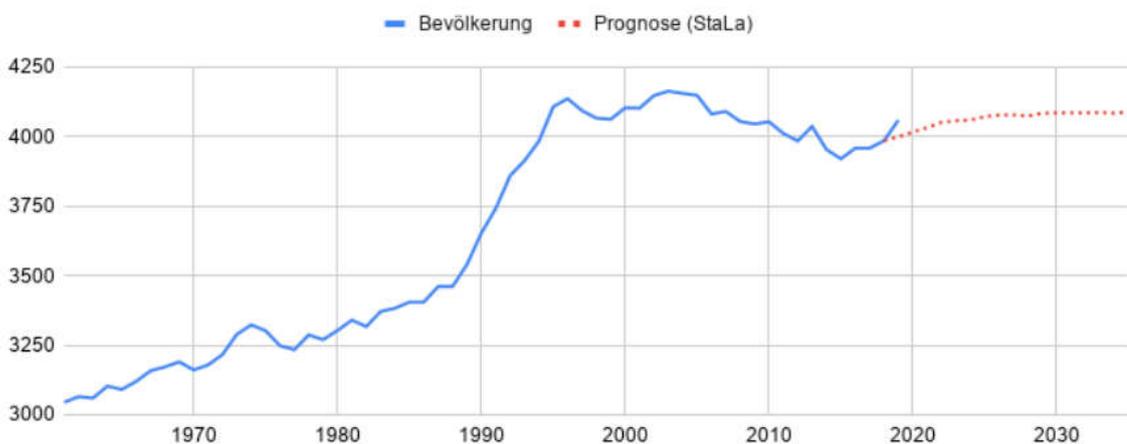
Bruttogrundfläche laut Genehmigungsplanung	m ²	463 m ²
Grundstück	m ²	969 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,32
Wohnfläche laut Bauantrag	m ²	168 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

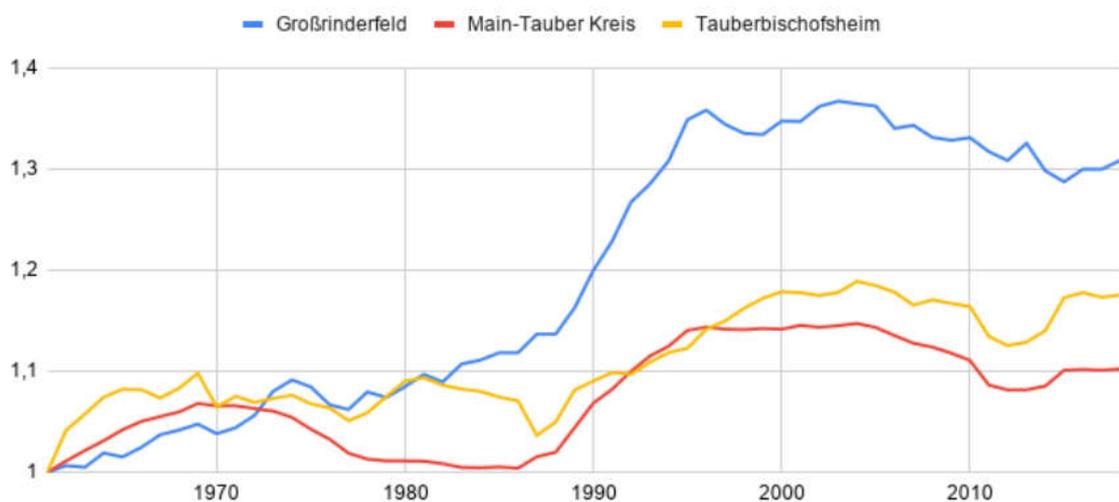
Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes liegen keine Immobilien-Marktberichte der Gutachterausschüsse vor.

Prognose der demografischen Entwicklung in Großrinderfeld:³

Großrinderfeld: Bevölkerungsentwicklung und Prognose

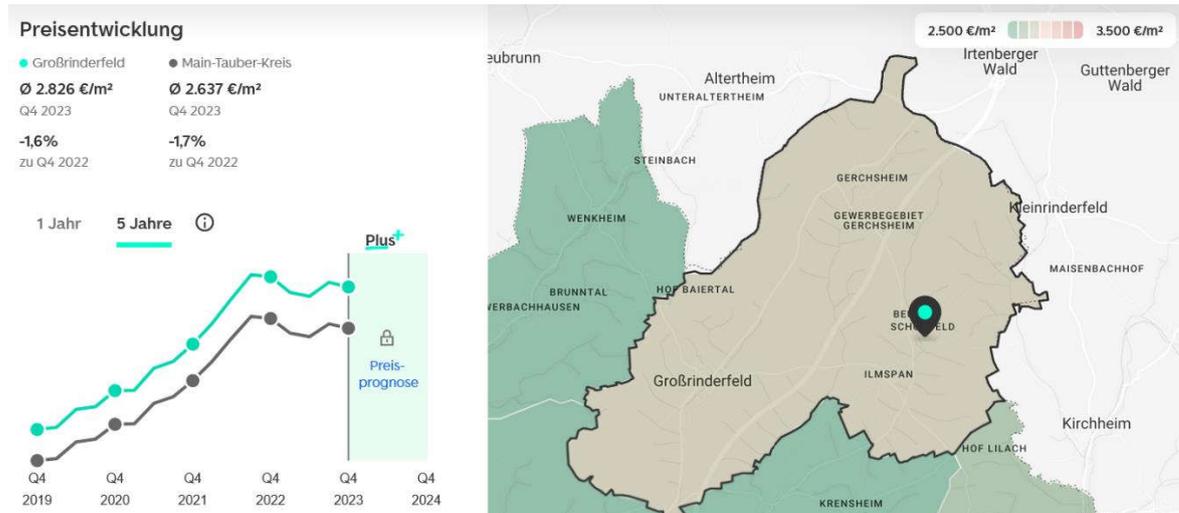


Wachstum Großrinderfeld, Main-Tauber Kreis und TBB



Das Bevölkerungswachstum in Großrinderfeld hat sich in den vergangenen Jahren erheblich stärker entwickelt als im Main-Tauber-Kreis. Die Gemeinde Großrinderfeld liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Würzburg.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Großrinderfeld⁴:



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnhäuser in Großrinderfeld⁵

Wohnhäuser werden zurzeit in einer Spanne von 1.262 €/m² - 2.892 €/m² zum Kauf angeboten. Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als „Fair“ kategorisiert.

Kaufangebote⁶

Gegenwärtig werden im Landkreis des Bewertungsobjektes 2 hinsichtlich Größe und Baujahresgruppe weitgehend vergleichbare Objekte zum Kauf angeboten:



Zweifamilienhaus in Boxberg mit best... ♥️ ⋮

📍 Boxberg, Main-Tauber-Kreis

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

★★★★★ (1)



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in toller Südlage

📍 Weikersheim (Weikersheim)

🏠 778 m² Grundstück

✓ Balkon, Terrasse, Garage, Stellplatz

450.000 € 161 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.⁷

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 Bodenrichtwert⁸ herangezogen.
Geltungsbereich: Gemarkung Schönfeld, Wertzonenummer 0320, Baureifes Land, Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2023: 90 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

Hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung, der Lagermerkmale, 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 €
Grundstücksgröße	m ²	969
Bodenwert	€	87.210 €

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

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

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 1.12	€/m ²	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	
Wertanteile	%						€/m ²
Außenwände	23%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	139 €
Dächer	15%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	102 €
Außentüren und Fenster	11%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	66 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	75 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	75 €
Fußböden	5%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	34 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	61 €
Heizung	9%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	57 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	41 €
Vorläufiger Kostenkennwert 100%							651 €
Korrekturfaktor						1,05	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>684 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						2,1	

Laut Genehmigungsplanung verfügt das Objekt über 2 Wohneinheiten. Dies wird über einen Zuschlag von 5 Prozentpunkten (Faktor 1,05) berücksichtigt.¹⁰

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.¹¹

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.

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 Angaben¹²:

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

Modernisierungsgrad:

Auf Grundlage einer Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum wird der Modernisierungsgrad verbal in „nicht modernisiert“ bis „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingeschätzt.¹³

Restnutzungsdauer:

Unter Berücksichtigung des frei geschätzten Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 24 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹⁴

Das Bewertungsobjekt weist eine vernachlässigte Instandhaltung und Bewirtschaftung, sowie einzelne Mängel und Schäden auf.¹⁵ Dies wird über eine Abrundung auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren berücksichtigt.

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 dem benachbarten Landkreis Würzburg vor:¹⁶

	Bodenrichtwertniveau			
	bis 150,00 €/m ²	151,00 €/m ² - 300,00 €/m ²	301,00 €/m ² - 450,00 €/m ²	über 450,00 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis 100.000,00 €				
Datenmenge für die Auswertung nicht ausreichend				
vorläufiger Sachwert 100.000,00 € - 300.000,00 €				
Sachwertfaktor	1,21	1,36	Datenmenge für die Auswertung nicht ausreichend	keine Daten
Standardabweichung	0,46	0,39		
Ø Grundstücksgröße in m ²	631	697		
Standardabweichung	99	160		
Ø Wohnfläche in m ²	167,20	119,32		
Standardabweichung	54,06	11,91		
Ø Baujahr	1967	1961		
Standardabweichung	9	3		
Ø Standardstufe	2,14	2,50		
Standardabweichung	0,35	0,50		
Ø Bodenwertanteil in %	30,14	35,76		
Standardabweichung	13,91	11,86		
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	88,57	192,50		
Standardabweichung	39,34	17,85		
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	25	18,75		
Standardabweichung	9	2,77		
Anzahl der Kauffälle	7	4		

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die Sachwertfaktoren im Landkreis Würzburg beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2022.

Seitdem sind die der Sachwertermittlung zugrunde liegenden Baupreise um mehr als 6 % gestiegen¹⁷. Im gleichen Zeitraum sind sinkende Angebotspreise zu verzeichnen.¹⁸

Bei steigenden Baupreisen (und damit auch Sachwerten) und sinkenden Verkaufspreisen ist ein erheblicher Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt, wird ein zutreffender Sachwertfaktor auf gerundet 1,15 (+15 %) geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	463,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	651,00		
Zu-/ Abschlag	%	5,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	178,35		
Gebäudeherstellungswert			564.434 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	20		
Alterswertminderung, linear	%	75	-423.325 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				141.108,48 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	4	141.108 €	5.644,34 €
Wert der baulichen Anlagen				146.752,82 €
Bodenwert				87.210,00 €
Vorläufiger Sachwert				233.962,82 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,15	233.963 €	35.094,42 €
Sachwert, marktangepasst				269.057,24 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁹ 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 Ertragswert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.10.2023 gerundet

269.000,- €

Aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Entwicklungen in Europa sind Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Würzburg, 29.11.2023, Markus Stürzenberger



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

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

-
- ¹ Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.
- ⁴ www.immobilienscout24.de
- ⁵ www.capital.de, Immobilienkompass
- ⁶ www.immowelt.de, www.immobilienscout24.de
- ⁷ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ⁸ Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber Süd
- ⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹¹ Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100
- ¹² ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ¹³ ImmoWertV 2021, Anlage 2, 2 Modernisierungspunkte
- ¹⁴ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹⁵ Siehe 4.5 Bauzustand
- ¹⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, Immobilienmarktbericht 2022, 5.3.1.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit/ohne Einliegerwohnung
- ¹⁷ Statistisches Bundesamt, Baupreisindex
- ¹⁸ Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt
- ¹⁹ BauGB § 194