

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**

Immobilien Gutachterin 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: Freudenberg, Ringgasse 6

Datum: 27.01.2025

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 26/24 – S24154

**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	10
5. Situation am Immobilienmarkt	18
Teil B: Bewertung	20
6. Wertermittlungsverfahren	20
7. Bodenwert	21
8. Sachwert	22
9. Verkehrswert	27
Teil C: Anlagen	28
10. Fußnoten	28

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus	
Adresse	Ringgasse 6, 97896 Freudenberg	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungsstichtag	14.01.2025	
Baujahr	unbekannt	
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl	
Modernisierung	keine	
Bauzustand	unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	167 m²	
Wohnfläche	80 m²	
Bodenwert	7.181 €	
Sachwert	66.442 €	
Verkehrswert	66.000 €	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.

Adresse:

Ringgasse 6, 97896 Freudenberg.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 26.11.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 03.12.2024.

Grundbuchauszug vom 27.09.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 14.01.2025 statt.

Anwesend waren:

die Gläubigervertreterin, der Schuldner und die Schuldnerin mit Sohn
sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
14.01.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Freudenberg, Nummer 2898, Flurstück 609.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Festsetzungen zu GRZ und GFZ gibt es nicht. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist es als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1: Das Sanierungsverfahren „Historische Altstadt II“ ist eingeleitet.

Denkmalschutz:

Das Flurstück befindet sich aber innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg. Äußerliche Veränderungen am Gebäude sind immer mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen.

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Im Bestandsverzeichnis ist folgender Vermerk eingetragen:

Lfd. Nr. 1: (...) Hierauf steht: Wohnhaus und Stall.

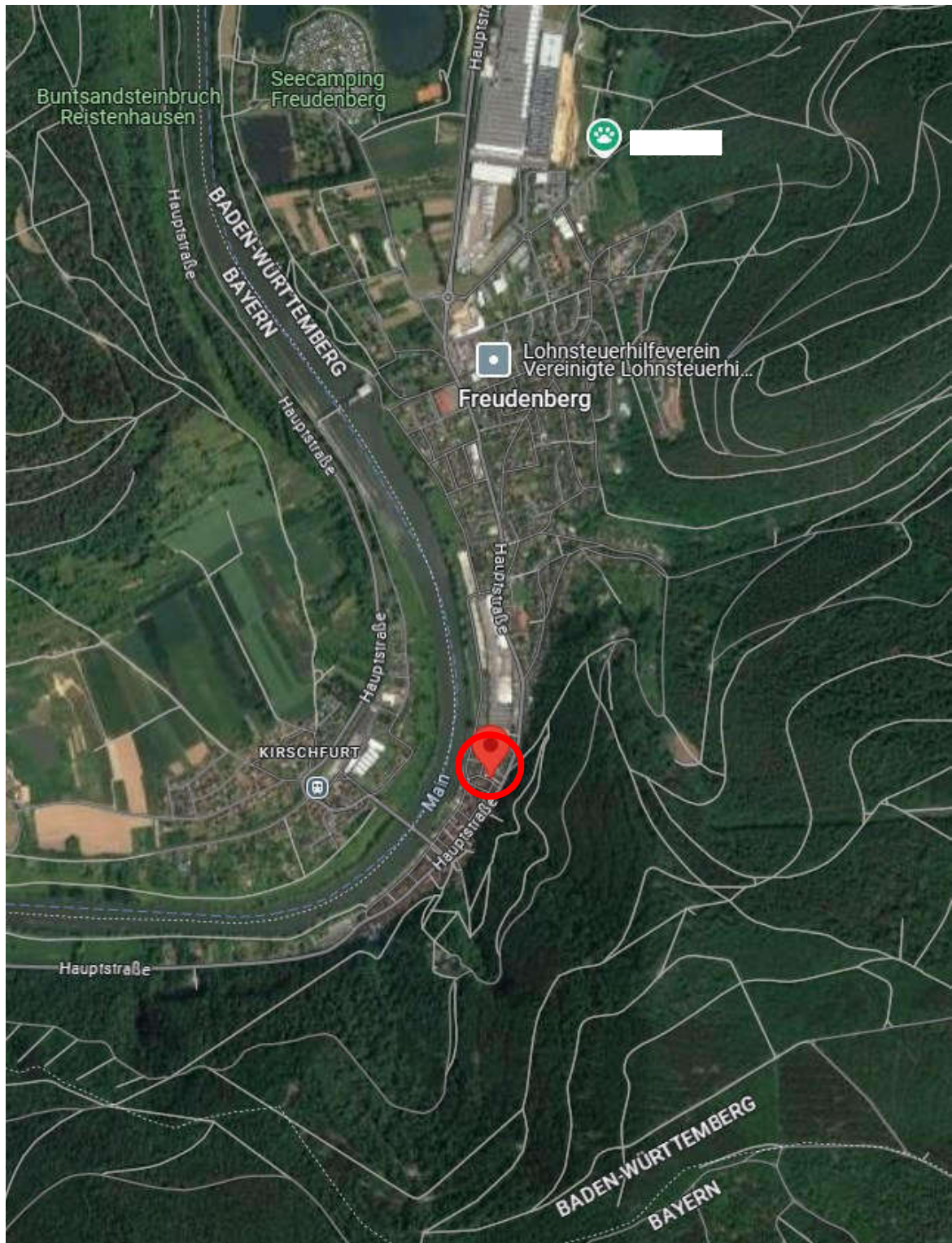
Die Brandmauer zwischen den Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 608 und 609 ist gemeinschaftlich.

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, Stadt Freudenberg.

Die Stadt Freudenberg liegt mit ihren ca. 3.700 Einwohnern im Nordwesten des Main-Tauber-Kreises auf der rechten Mainseite.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Freudenberg vorhanden. Weiterführende Schulen können im 8 km entfernten Mittelzentrum Miltenberg besucht werden.

Erschlossen wird die Stadt Freudenberg über die Landstraße L2310 sowie über die auf der linken Mainseite verlaufenden Staatsstraße St2315. Eine Überquerung des Mains ist in der gegenüberliegenden unterfränkischen Ortsteil Kirschfurt möglich.

An das überregionale Schienennetz (Bahnstrecke Miltenberg West-Wertheim) ist die Stadt Freudenberg durch einen Haltepunkt im Ortsteil Kirschfurt auf der linken Mainseite angebunden.

Die umgebende Bebauung ist von altorttypischer Mischbebauung geprägt. An das zu bewertende Grundstück grenzt nördlich das Areal der Pfarrkirche St.Laurentius an.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 12 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 13 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 167 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben. Das nördlich angrenzende Flurstück der Pfarrkirche liegt etwa ein Geschoss über dem zu bewertenden Grundstück.

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:

Das Grundstück ist nahezu vollständig befestigt.

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 ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt.

Das Baujahr wird auf vor 1955 geschätzt.

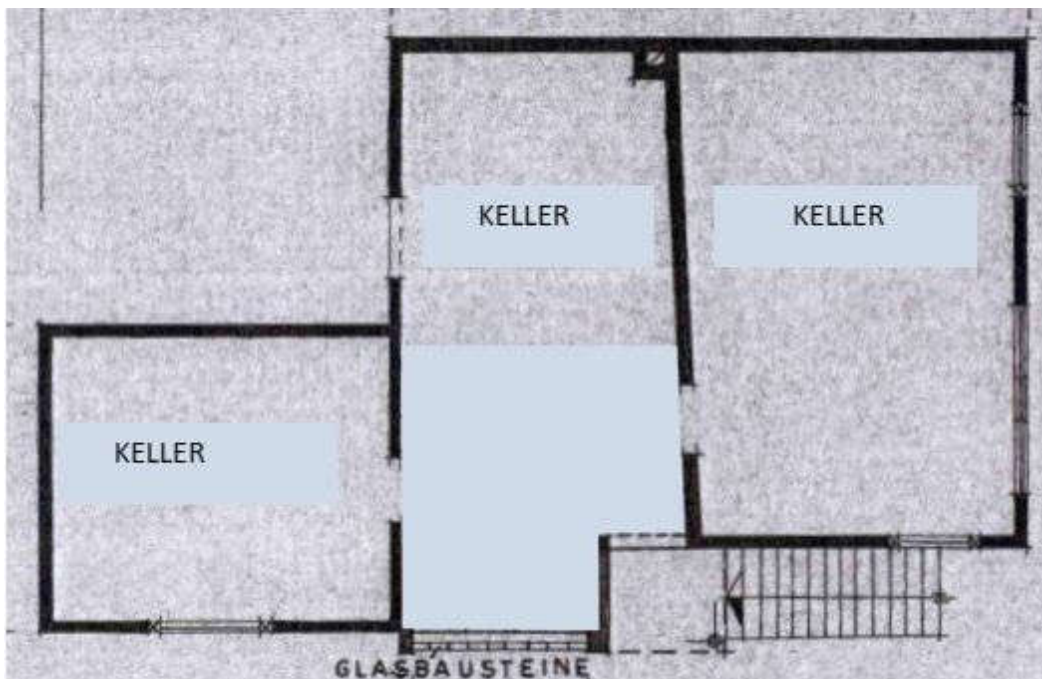
Der Einbau eines Bades und die Errichtung eines Balkons haben im Jahr 1969 stattgefunden.

4.2 Baukonzeption

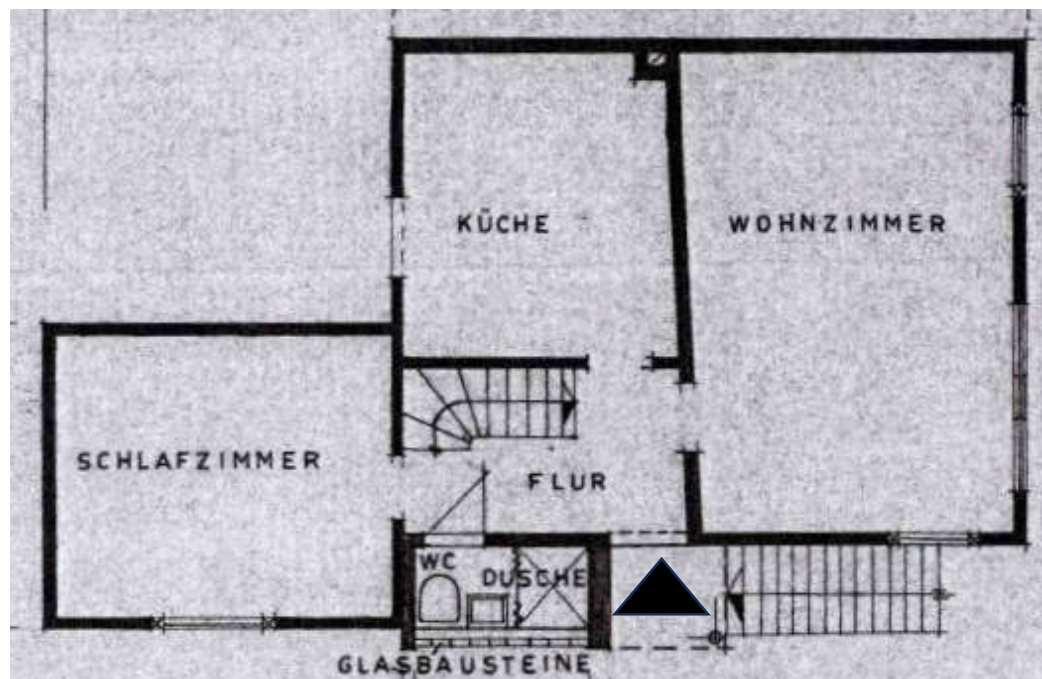
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

4.3 Pläne

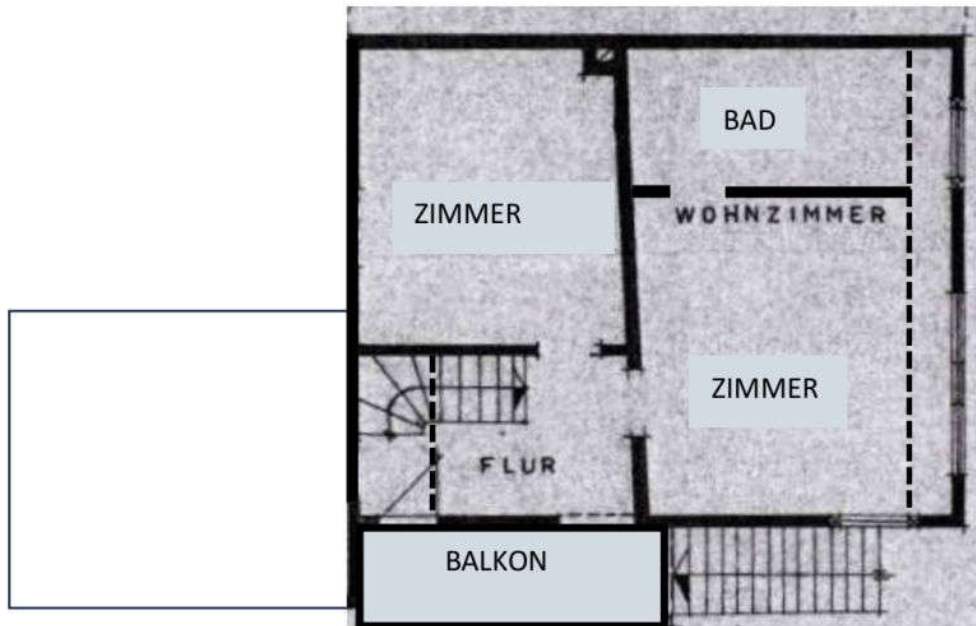
Untergeschoss:



Obergeschoss:



Dachgeschoss:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Untergeschoss: Bruchsteinmauerwerk (Sandstein).

Obergeschosse: wahrscheinlich Mauerwerk, verkleidet mit Faserzementplatten.

Fensterlaibungen sowie Fensterbänke ebenfalls aus Sandstein.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach, Mineralwolle erkennbar, möglicherweise im ausgebauten Bereich gedämmt. Unterseitig ist eine Folienabdichtung erkennbar.

Dachdeckung: Betondachsteine.

Fenster und Außentüren:

Fenster:

Wohnzimmer EG: Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Baujahr 1992.

Schlafzimmer EG: Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Baujahr 1989.

Zimmer Nord DG: Zwei-Scheiben-Verbundverglasung in Holzrahmen, Bauzeit.

Zimmer Süd DG: Zweifach-Verglasung in Kunststoffrahmen, Baujahr nach Angabe 2002.

Sonnenschutz teilweise über aufgesetzte Rollladenkästen mit innenliegendem Gurtwickler.

Außentüre: Holztüre in Holzzarge mit Glasausschnitt.

Innenwände und -türen:

Wandoberflächen: Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Holzverschalung.

Innentüren: glatte Holztüren in Holzumfassungszargen.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Untergeschoss: massive Kappendecke.

Übrige Decken: wahrscheinlich Holzbalkendecken.

Deckenbeläge: Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Holzverschalung.

Treppe: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen und textilen Bodenbelägen.

Fußböden:

Vinyl, Kunststoffbeläge, Teppichboden.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss, Bad:

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

Warmwasserbereitung über Elektroboiler.

Dachgeschoss, Bad:

Badewanne mit Duschbrause, Handwaschbecken.

Warmwasserbereitung über Elektroboiler.

Heizung:

Nachtspeicheröfen.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: Baujahresgemäß einfache Elektroausstattung, Anschluss über Dachfreileitung.

Außenanlagen:

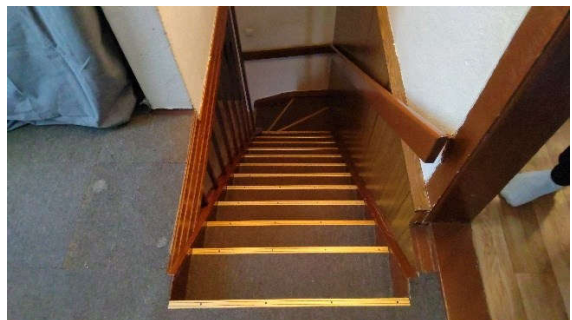
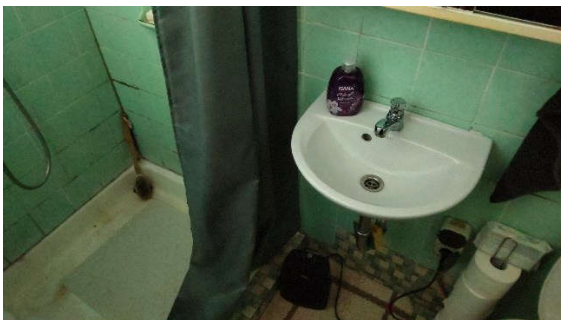
Außentreppe: massive Sandsteinaußentreppe.

Verkehrswege mit Betonsteinen gepflastert.

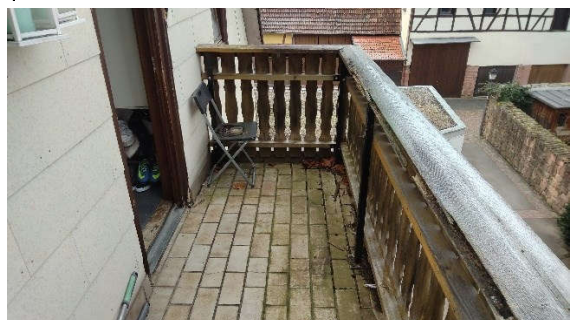
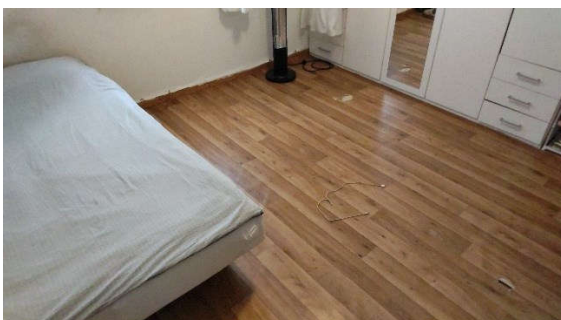
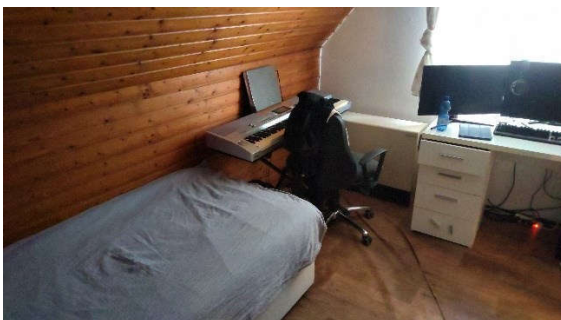
Fotos:



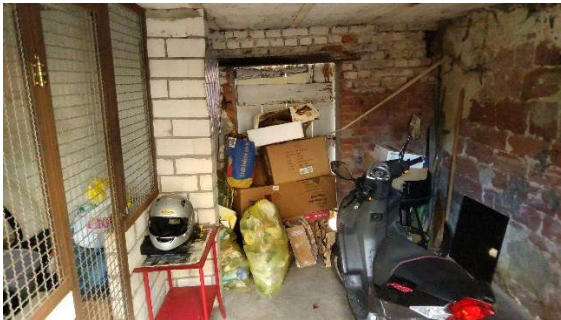
Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Untergeschoss:



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:

- Bad, Dachgeschoss: im Bereich über der Badewanne sind bräunliche Verfärbungen sowie Ablösen der Wandbeläge erkennbar.
- Die hölzerne Balkonumwehrung weist mechanische Beschädigungen auf.
Die Standsicherheit wurde nicht überprüft.
- Die Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt geschätzt 1,80 m.
- Die Oberflächen, die Gebäudetechnik sowie die Sanitärausstattung machen einen weitgehend verbrauchten Eindruck.
- Fassade: Die Fassadenverkleidung weist Verschmutzungen und mechanische Beschädigungen auf.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist insgesamt 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. Die Wohnfläche wurde aus der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche geschätzt.

Bruttogrundfläche	190 m ²
Grundstück	167 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,64
Wohnfläche, gesamt	80 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

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

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Freudenberg:

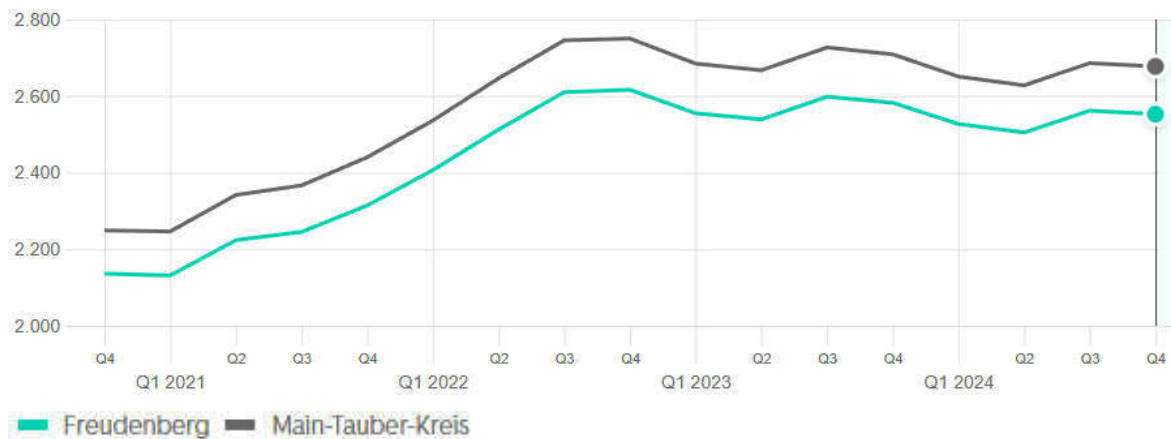
2020	2021	2025	2030	2035	2040	2020-2040
3.738	3.738	3.735	3.752	3.774	3.787	1,3%

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 die Stadt Freudenberg und den Landkreis Main-Tauber insgesamt eine stabile Entwicklung auf.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Freudenberg⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den Jahren 2020 – 2022 kontinuierlich gestiegen. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 sind schwankende Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Kaufangebote:⁵

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Main-Tauber-Kreis ohne die Städte Wertheim, Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr vor 1955
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 – 24.01.2025
- Wohnfläche: bis 100 m²
- Grundstücksfläche: bis 300 m²

Ergebnis:

- 6 Kaufangebote.
- Durchschnittliche Wohnfläche: 79 m².
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 110 m².
- Angebotspreis: von 886 €/m² bis 1.344 €/m², Durchschnitt: 1.117 €/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 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.

Rechte und Belastungen:

Das im Grundbuch, 2. Abteilung, eingetragene Sanierungsverfahren wird von der Unterzeichnerin bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Die Beeinflussung wird nach den Vorschriften des ZVG ermittelt.

Ein möglicher Einfluss der Denkmaleigenschaft auf den Verkehrswert kann nicht erkannt werden.

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 Freudenberg, Mischgebiet, Stichtag 01.01.2023:

43 €/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	43,00 €		
Grundstück	m ²	167,00		
Bodenwert	€			7.181 €

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 2.01	€/m²	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
Wertanteile	%						€/m²
Außenwände	23%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	150 €
Dächer	15%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	98 €
Außentüren und Fenster	11%	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	77 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	75 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	75 €
Fußböden	5%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	34 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	62 €
Heizung	9%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	59 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	41 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						670 €
Korrekturfaktor						1,00	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							670 €
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						1,8	

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

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden 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 seit der Errichtung des Gebäudes durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer¹⁰.

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2025	
Baujahr	n.b.	
Gebäudealter (jedoch maximal Gesamtnutzungsdauer)	70	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	11	

Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 11 Jahren.¹¹

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit vergleichbarem vorläufigem Sachwert und vergleichbarem Bodenwertniveau können folgende Sachwertfaktoren für das Jahr 2023 abgeleitet werden:¹²

2023	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)						
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich						
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 1.000 €/m²	>1.000 €/m²
100.000	1,53						
150.000	1,28	1,43	1,62				
200.000	1,13	1,31	1,47	2,02			
250.000	1,03	1,23	1,36	1,73	1,74		

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 1,53.

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die ausgewerteten Sachwertfaktoren basieren auf den Jahren 2022 und 2023. Der der Sachwertermittlung zugrunde liegende Baupreisindex ist im Zeitverlauf Q1 2022 – Q4 2024 gestiegen. Die Angebotspreise sind ab der zweiten Jahreshälfte 2022 insgesamt geringfügig gefallen. Für die Marktentwicklung zum Wertermittlungstichtag wird eine Abrundung vom Sachwertfaktor in Höhe von geschätzt -3 % Punkten vorgenommen.

Der allgemeine Instandhaltungszustand wurde in der Ermittlung der Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt. Die Wohnfläche und Grundstücksgröße des zu bewertenden Objektes liegt erheblich unter durchschnittlichen Wohn- und Grundstücksflächen von Einfamilienhäusern. Die Grundrissstruktur, die Beschaffenheit und die Erschließung werden als erheblich nachteilig gesehen. Wahrscheinlich verfügen die den Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von bis zu 100.00 € in der betreffenden Bodenrichtwertgruppe über ähnliche Beschaffenheitsmerkmale. Unter dieser Annahme wird den vorgenannten Beschaffenheitsmerkmalen kein weiterer Werteeinfluss beigemessen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Punkte wird ein zum Wertermittlungstichtag zutreffender Sachwertfaktor von 1,50 (+ 50 %) geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	190		
Normalherstellungskosten 2010	€	670		
Baupreisindex zum Stichtag	%	185		
Gebäudeherstellungswert			235.642 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	70		
Restnutzungsdauer (RND)	a	11		
Alterswertminderung, linear	%	85	-200.296 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				35.346,37 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	5,0	35.346 €	1.767,32 €
Wert der baulichen Anlagen				37.113,69 €
Bodenwert				7.181,00 €
Vorläufiger Sachwert				44.294,69 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,50	44.295 €	22.147,34 €
Sachwert, marktangepasst				66.442,03 €

Plausibilisierung:

Die Spanne der in den Jahren 2023 bis 2025 im Main-Tauber-Kreis¹³ annoncierten Ein- und Zweifamilienhäusern¹⁴ mit vergleichbaren Wohn- und Grundstücksflächen beträgt 886 €/m² bis 1.350 €/m² Wohnfläche, im Mittel 1.117 €/m² Wohnfläche. Vertragspreise weichen von Angebotspreisen tendenziell nach unten ab.

Der ermittelte Sachwert entspricht einem Wertfaktor von gerundet 831 €/m² Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit, des Zustandes, des Modernisierungsgrades sowie der Marktentwicklung in den Jahren 2023 bis 2025 als plausibel betrachtet.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁵ wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.01.2025 gerundet

66.000,- €

Würzburg, 27.01.2025, 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 Bayern.

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 2.

¹¹ ImmoWertV 2021, Anlage 2.

¹² Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen, Immobilienmarktbericht 2024, 8.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Sachwertfaktoren.

¹³ Ohne die Städte Wertheim, Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim.

¹⁴ Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt.

¹⁵ BauGB § 194.