

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: Königheim-Brehmen, Ahornstraße 1

Datum: 05.09.2025

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 2 K 28/24 – S25072

**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	17
Teil B: Bewertung	18
6. Absehbare zukünftige Nutzung	18
7. Wertermittlungsverfahren	19
8. Bodenwert	20
9. Liquidationswert	21
10. Verkehrswert	22
Teil C: Anlagen	23
11. Fußnoten	23

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit leerstehenden Gebäuden
Adresse	Ahornstraße 1, 97953 Königheim-Brehmen
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	20.06.2025
Baujahr	vor 1900
Konstruktion	verputztes Mauer-/Fachwerk, Holzbalken-/Betor
Modernisierung	einzelne Bauteile ca. 1960 bis 1990
Bauzustand	erheblich vernachlässigte Instandhaltung
Flächen	
Grundstück	730 m²
Nutzfläche Haupthaus	380 m²
Bodenwert	21.900 €
Liquidationswert	1 €
Verkehrswert	5.000 €

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, ehemalige Gaststätte und Nebengebäude.

Adresse:

Ahornstraße 1, 97953 Königheim-Brehmen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 22.05.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 23.05.2025.

Grundbuchauszug vom 29.10.2024.

Auszüge aus der Bauplanung.

Verkehrswertgutachten SV Stürzenberger, Hartmann Schulz Partner. S19025, vom
29.05.2019, Az. 2 K 32/18 Amtsgericht Tauberbischofsheim.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 20.06.2025 statt.

Der Unterzeichner erscheint um 15:00 Uhr am Anwesen. Am Anwesen ist niemand
anzutreffen. Die Besichtigung erfolgt ausschließlich vom Außenbereich.

Ende der Augenscheinnahme 15:30 Uhr.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
20.06.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Königheim, Grundbuch von Brehmen, Nummer 440, Flurstück 130.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan, es wird nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 24.10.2024 (2 K 28/24).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Baulasten:

Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belegt.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme ist das Anwesen augenscheinlich leerstehend.

Zu miet- und pachtrechtlichen Bindungen liegen dem Unterzeichner keine weiteren Erkenntnisse vor.

3.2 Lage1

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Königheim, Ortsteil Brehmen.

Der Ortsteil Brehmen liegt mit seinen ca. 280 Einwohnern ca. 6 km südwestlich der Gemeinde Königheim.

Kindertagesstätten, eine Grundschule und Läden des täglichen Bedarfs sind in Königheim vorhanden. Weiterführende Schulen können im ca. 16 km entfernten Mittelzentrum Tauberbischofsheim sowie im 11 km entfernten Hardheim besucht werden.

Erschlossen wird Brehmen von Königheim (B27) kommend durch die Schloßstraße und ab Gissigheim durch die Brehmer Straße.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und liegt an zwei Straßen an. Die Grundstücksbreite an der Ahornstraße beträgt ca. 25 m. Die Grundstücksbreite an der Gissigheimer Straße beträgt ca. 30 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 730 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Südost nach Nordwest auf.

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:

Augenscheinlich ist das Anwesen leerstehend.

Die ehemalige Nutzung war im Erdgeschoss eine Gaststätte, im Obergeschoss Zimmer.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das Baujahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Anhand konstruktiver Details wird das Baujahr auf 1900 oder älter geschätzt.

Das Nebengebäude wird anhand der erkennbaren Konstruktionsdetails auf ein Baujahr 1900 oder älter geschätzt.

4.2 Baukonzeption

Laut Bauplan ist unter dem Hauptgebäude eine Teilunterkellerung vorhanden.

Das Gebäude weist ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss aus.

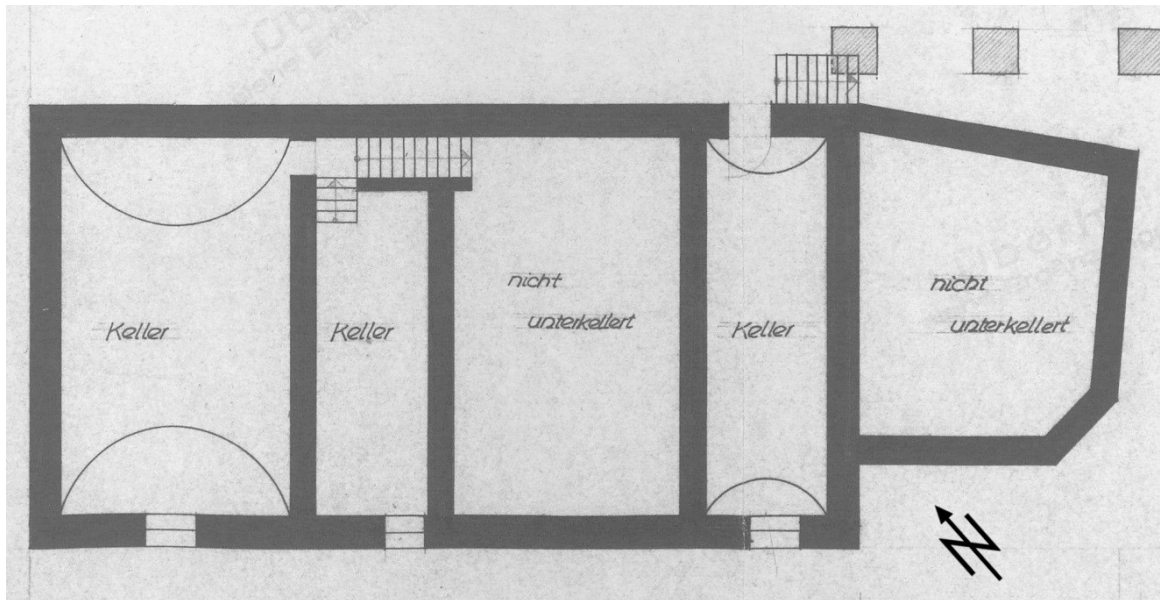
Gemäß Bauplan und äußerem Augenschein war das Hauptgebäude ehemals genutzt als Gaststätte und Wohngebäude.

Das östlich angebaute Nebengebäude besteht augenscheinlich aus teilweise einem Geschoss, teilweise zwei Geschossen und einem geneigten Dach.

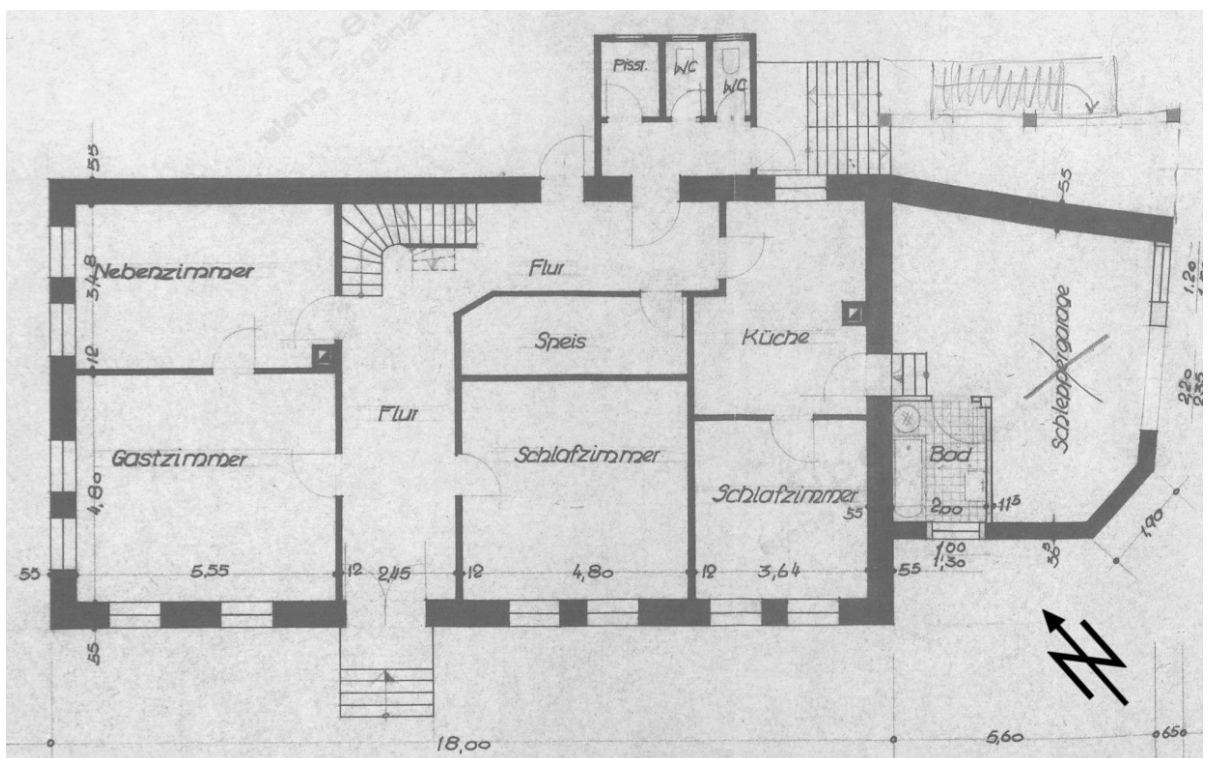
Augenscheinlich handelt es sich um eine ehemalige Scheune, möglicherweise teilweise als Stall genutzt.

4.3 Pläne

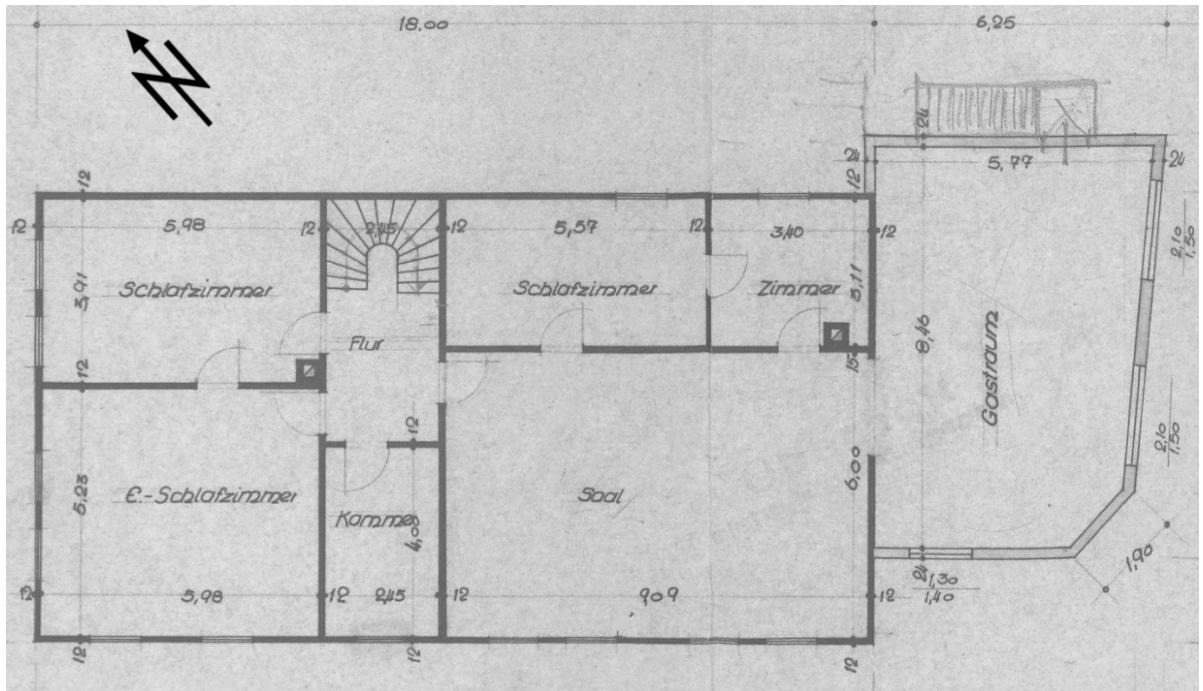
Hauptgebäude, Kellergeschoss:



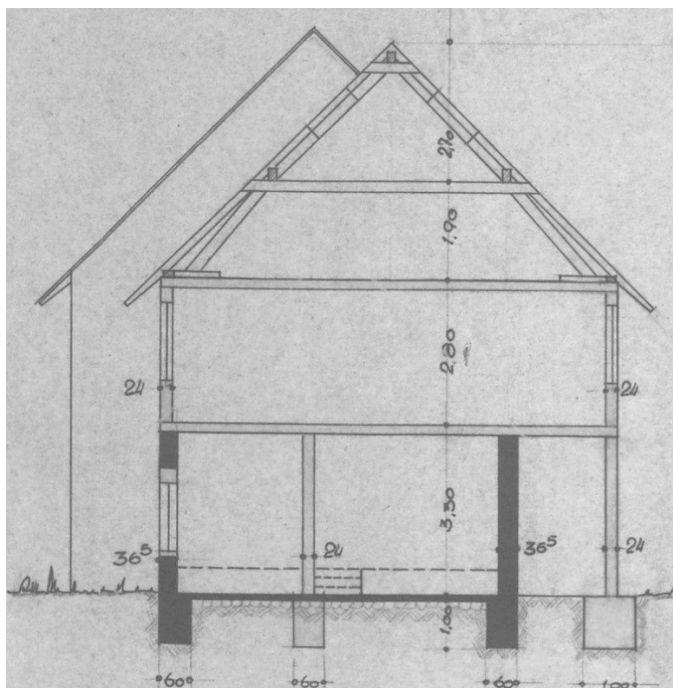
Hauptgebäude, Erdgeschoss:



Hauptgebäude, Obergeschoss:



Schnitt südlicher Anbau Hauptgebäude:



4.4 Baubeschreibung Hauptgebäude

Der Unterzeichner hat das Anwesen nur von außen besichtigt.

Eine Begehung innen war nicht möglich.

Mit Datum 29.05.2019 wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Markus Stürzenberger, Hartmann Schulz Partner, unter dem Aktenzeichen 2 K 32/18 des Amtsgerichts Tauberbischofsheim ein Verkehrswertgutachten erstattet.

Im Zuge des Gutachtens fand durch den SV Stürzenberger eine Innenbesichtigung statt. Auf diese Innenbesichtigung des Jahres 2019 wird in der folgenden Baubeschreibung Bezug genommen. Ob der Zustand des Anwesens im Innenbereich seitdem verändert wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Außenwände:

Mauerwerk.

Fassade: Anstrich auf Oberputz.

Dach:

Geneigtes Holzsparrendach, Dachhaut Falzziegel.

Fenster und Außentüren:

Fenster: Dreifach-Verglasung in Kunststoffrahmen, Herstelljahr geschätzt 2020 oder jünger.

Hauszugangstüre: Die Zugangstüren zum Hauptgebäude werden auf eine Baujahresgruppe 1960 oder älter geschätzt.

Innenwände und -türen:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Innenwände: wahrscheinlich Mauerwerk-/Fachwerkwände.

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen, teilweise Holzverschalung, teilweise Tapete, teilweise Fliesen.

Innentüren: glatte, holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, Baujahresgruppe geschätzt. 1960er Jahre, teilweise kassettierte Holztürblätter in Umfassungszargen, Bauzeit.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Geschossdecken: wahrscheinlich Holzbalkendecken, Bauzeit.

Deckenoberflächen: Putz mit Anstrich, teilweise Raufaser, teilweise Holzverschalung.

Hauptgebäude: Holzwangentreppe um Holztritt- und -setzstufen, Bauzeit.

Südlicher Anbau: wahrscheinlich Betontreppe.

Fußböden:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Erdgeschoss: Holzdielenboden, Fliesen, teilweise PVC-Boden, teilweise Estrich.

Obergeschoss: Holzdielenboden, teilweise PVC-Boden, teilweise Linoleum.

Dachgeschoss: teilweise Ziegelboden, teilweise (südlicher Anbau) Estrich.

Sanitäreinrichtungen:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Stand-WCs mit Aufputzspülkästen, Urinalrinne, Waschbecken, Duschen mit Acrylglas-kabine. Badewanne, Baujahresgruppe geschätzt ca. 1960 bis 1980.

Heizung:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Zentralheizung als Scheitholz-Zentralheizung, Baujahr 1981.

Wärmeabgabe über Stahlradiatoren, teilweise Flachheizkörper.

Nebengebäude:

Außenwände:

Erdgeschoss: wahrscheinlich Bruchsteinmauerwerk.

Obergeschoss: Holzfachwerk, Ausfachung, verputzt.

Dachstuhl als geneigtes Holzdach, Dachhaut: Falzziegel.

Zugang zum Nebengebäude über ein zweiflügeliges Holztor.

Fotos:

Hauptgebäude: Ansicht von Osten



Hauptgebäude: Ansicht von Süden



Hauptgebäude: Ansicht von Westen



Hauptgebäude: Ansicht von Norden



Nebengebäude: Ansicht von Norden



Nebengebäude: Ansicht von Osten



Nebengebäude: Ansicht von Süden



4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde vom Unterzeichner nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Instandhaltung:

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Das Anwesen macht insgesamt den Eindruck einer erheblich vernachlässigten Instandhaltung.

Boden, Wand- und Deckenoberflächen sind weitestgehend verbraucht. Vereinzelt sind mechanische Beschädigungen an Oberflächen und Ausstattung wahrnehmbar.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wird augenscheinlich als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Aus dem Gutachten SV Stürzenberger vom 29.05.2019:

Bruttogrundfläche (BGF)		
Hauptgebäude (1)	m ²	875
Scheune (2)	m ²	202
Stall (3)	m ²	27
Grundstück		
	m ²	730
Geschossflächenzahl (GFZ)		
		7,52
Bruttorauminhalt (BRI), überschlägig geschätzt		
	m ³	4.800
Nutzfläche Hauptgebäude (1), überschlägig		
	m ²	380

5. Situation am Immobilienmarkt

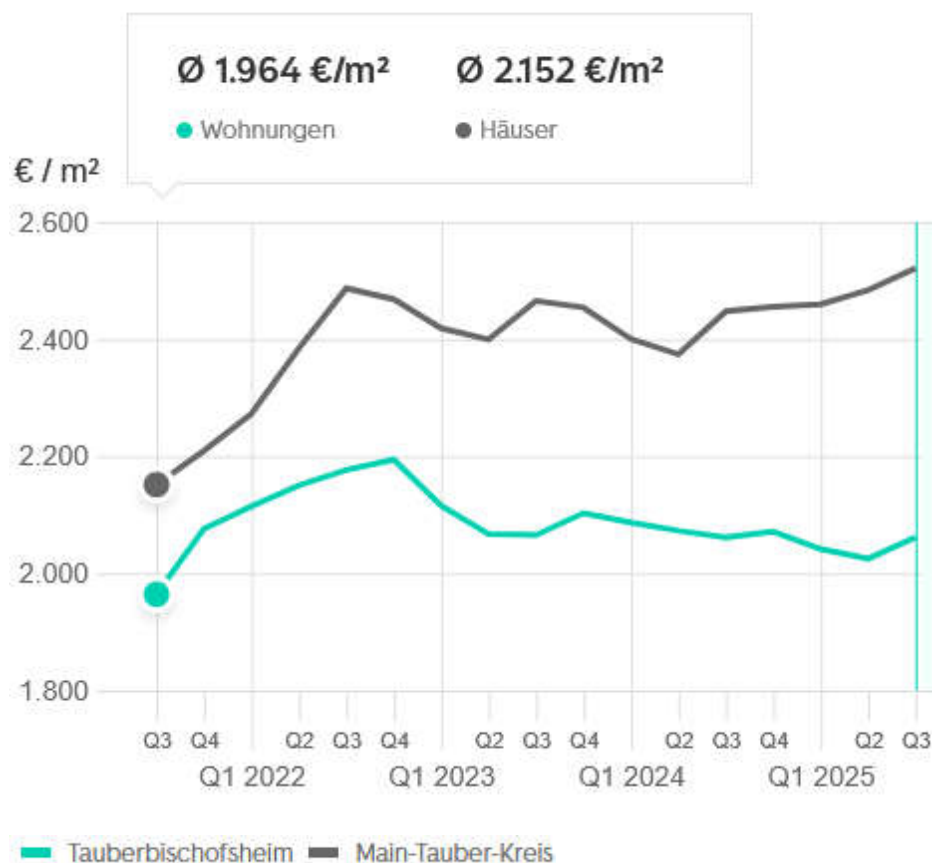
Prognose der demografischen Entwicklung im Main-Tauber-Kreis:³

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 den Main-Tauber-Kreis eine stabile Entwicklung aus.
Für die Stadt Tauberbischofsheim wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Ahorn⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise stagnieren seit 2023.
Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Teil B: Bewertung

6. Absehbare zukünftige Nutzung

Tatsächliche Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt ungenutzt. Die letzte Nutzung war augenscheinlich eine Gastronomie- und Beherbergungsnutzung.

Nachfrage:⁵

Das Bewertungsobjekt befindet sich abseits von Fernstraßen, touristischen Orten oder Radwanderwegen. In der Umgebung ist eine ausreichende Anzahl an bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben vorhanden. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe im Landkreis ist rückläufig. Die Nachfrage für eine Gastronomie- oder Beherbergungsnutzung wird als gering eingeschätzt.

Die Entwicklungen im Bereich der Landwirtschaft deuten darauf hin, dass die Nachfrage für vergleichbare Objekte zur landwirtschaftlichen Nutzung in Brehmen gering ist.

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt, wird eine Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien für eine gewerbliche Nutzung als gering eingeschätzt.

Die Bevölkerungsentwicklung in Königheim ist rückläufig prognostiziert. Der Wohnungsbestand in Königheim ist seit 2008 zunehmend. Eine Nachfrage nach vergleichbaren Objekten zu reinen Wohnzwecken wird als gering eingeschätzt.

Absehbare zukünftige Nutzung:

Unter Berücksichtigung der Größe und Beschaffenheit sowie des Erhaltungszustandes und der wahrgenommenen Mängel und Schäden, ist das Ende der wirtschaftlichen Nutzung der baulichen Anlagen absehbar. Eine ganz oder teilweise gewerbliche Nutzung sowie eine ganz oder teilweise Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt und der Nachfrage als am wahrscheinlichsten eingeschätzt. Eine anderweitige Nutzung ist im Marktgeschehen nicht auszuschließen. Für eine zeitgemäße Nutzung zu vorgenannten Zwecken sind erhebliche Investitionen zu erwarten.

Seit der Gutachtenerstellung des Sachverständigen Stürzenberger im Jahr 2019 wurde das Anwesen augenscheinlich keiner neuerlichen Nutzung zugeführt.

Modernisierungsarbeiten wurden, soweit von außen erkennbar, lediglich mit dem Einbau von neuen Fenstern durchgeführt. Darüberhinausgehende Ertüchtigungen sind nicht erkennbar.

Nachdem das Anwesen nun bereits eine Reihe von Jahren leerstehend ist, wird als wahrscheinlichste zukünftige Nutzung entweder die Freilegung des Grundstücks (Abbruch der Gebäude) anstehen oder eine Nutzung auf sehr einfachem Niveau erfolgen, beispielsweise als privat organisierter Gemeinde- oder Jugendtreff, oder ähnliches. Für eine Nutzung auf einfachem Niveau ist keine Kaufpreisvereinbarung zu erwarten, die den baulichen Anlagen noch einen Wert zuweist.

7. Wertermittlungsverfahren

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

Unabhängig von der absehbaren zukünftigen Nutzungsart, ist das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen absehbar erreicht. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird wahrscheinlich einen ganz oder teilweisen Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen in Erwägung ziehen.

Es werden folgende mögliche Szenarien betrachtet:

Szenario 1, Revitalisierung:

Marktüblich werden in ländlichen Regionen vergleichbarer Objekte regelmäßig nicht komplett abgebrochen, sondern ganz oder teilweise revitalisiert. Beobachtungen am Grundstücksmarkt zeigen, dass in diesem Falle im ländlichen Bereich für die bestehenden baulichen Anlagen kein Mehrpreis zum Bodenwert erzielt wird und Abbruchkosten nicht in Abzug gebracht werden.⁷

Szenario 2, Freilegung:

Um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, wird das Grundstück von sämtlicher Bebauung freigelegt. In der Kaufpreisfindung werden Freilegungskosten vom Bodenwert des freigelegten Grundstückes in Abzug gebracht (Liquidationswert).

8. Bodenwert

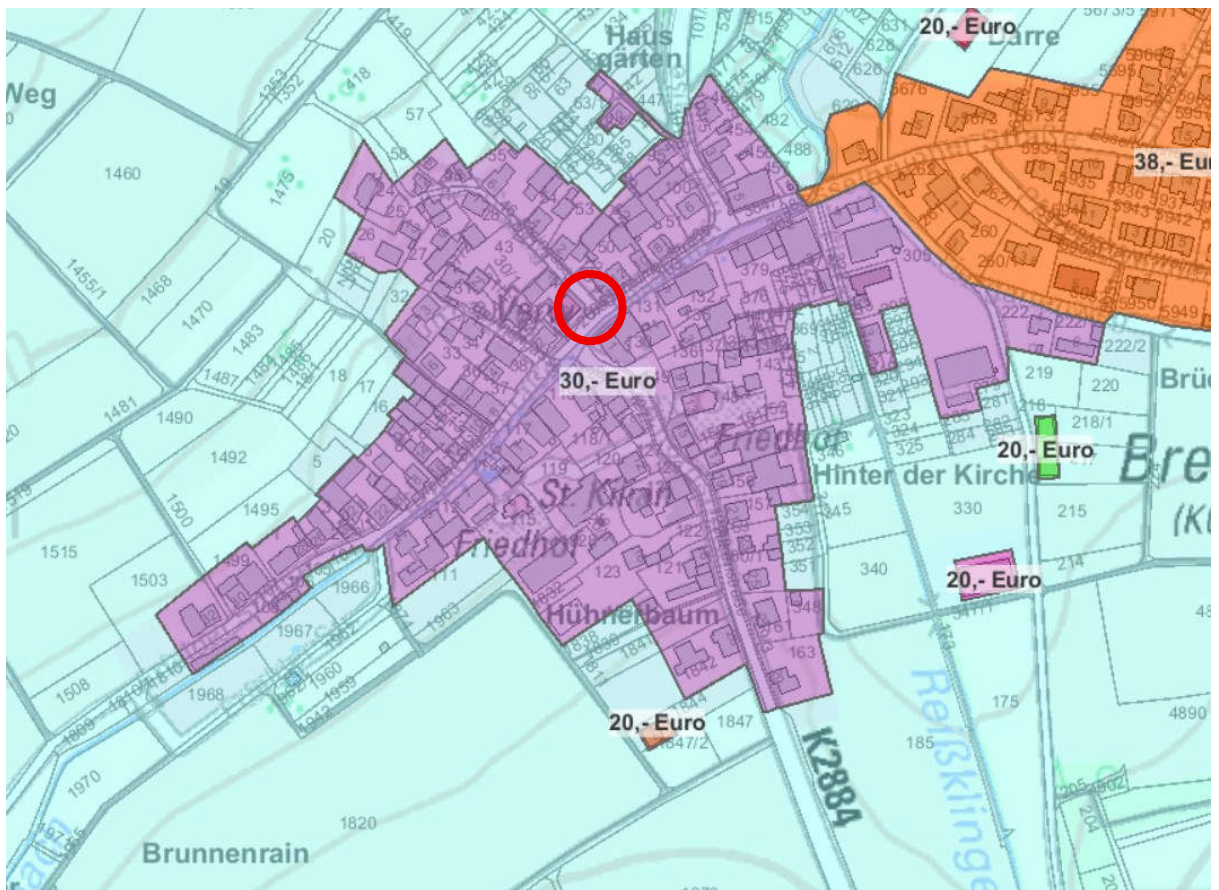
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁸ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Königheim, Gemarkung Brehmen, Gemarkungsnummer 0071, baureifes Land, Dorfgebiete, Bodenrichtwertzonennamen: Ortsetter, Zone 200, Stichtag 01.01.2025: 30 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²	30,00 €
Grundstücksgröße	m ²	730,00
Bodenwert		21.900,00 €

9. Liquidationswert

Die Freilegungskosten betragen grob überschlägig geschätzt:

Bei 4.800 m³ Rauminhalt und Kosten von ca. 25 €/m³ gerundet 120.000 €.

Bei Abbruch der gesamten baulichen Anlagen werden die zu erwartenden Freilegungskosten den Bodenwert erheblich übersteigen.

Es ist also nicht zu erwarten, dass ein wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent das Grundstück erwirbt, um die bestehenden Baulichen Anlagen abzubauen und das Grundstück neu zu bebauen.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert⁹ 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.

Es wurden folgende Szenarien im Marktgeschehen und Werte ermittelt:

Szenario 1, Revitalisierung, Bodenwert: 20.440,00 €

Szenario 2, Freilegung, Liquidationswert: 1,00 €

Aufgrund des inzwischen jahrelangen Leerstands des Gebäudes wird dem Szenario 2 eine höhere Wahrscheinlichkeit eingeräumt als dem Szenario 1.

Es ist also wahrscheinlich, dass das Anwesen in absehbarer Zukunft leerstehend und ungenützt verbleiben wird.

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2025 gerundet geschätzt mit

5.000,- €

(i. W. Fünftausend Euro)

Würzburg, 05.09.2025, Stephan Schulz

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



Teil C: Anlagen

11. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

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

⁴ www.immoscout24.de

⁵ Siehe 5. Situation am Immobilienmarkt

⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

⁷ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁸ Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Nord bei der Stadt Wertheim am Main

⁹ BauGB § 194