

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

Immobilienberaterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation

**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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Lauda-Königshofen, Alban-Stolz-Straße 32

Datum: 23.05.2024

Verfasser: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 3/24 – S24033

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	6
4. Gebäudebeschreibung	12
5. Situation am Immobilienmarkt	23
Teil B: Bewertung	25
6. Wertermittlungsverfahren	25
7. Bodenwert	27
8. Sachwert	28
9. Verkehrswert	34
Teil C: Anlagen	35
10. Fußnoten	35

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen
Adresse	Alban-Stoltz-Straße 32, 97922 Lauda-Königshofen
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	30.04.2024
Baujahr	1966
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl
Modernisierung	einzelne Bauteile
Bauzustand	unterdurchschnittlich
Flächen	
Grundstück	614
Wohnfläche	160
Bodenwert	42.980
Sachwert	187.060
Verkehrswert	187.000

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen.

Adresse:

Alban-Stolz-Straße 32, 97922 Lauda-Königshofen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG wird die Erholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 26.03.2024.

Grundbuchauszug vom 08.02.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 30.04.2024 statt.

Anwesend waren die Antragstellerin mit Begleitung, der Wohnungsberichtigte sowie die Unterzeichnerin.

Beginn der Augenscheinnahme: 10:00 Uhr.

Der Wohnungsberichtigte verwerte der Antragstellerin sowie ihrer Begleitung den Zugang zum Haus. Einvernehmlich wurde beschlossen, dass die Unterzeichnerin die Besichtigung des Hauses alleine durchführt.

Die Besichtigung des Erd- und Kellergeschosses und des Gartenbereichs erfolgte durch die Unterzeichnerin alleine.

Die Besichtigung des Ober- und Dachgeschosses erfolgte durch die Unterzeichnerin im Beisein des Wohnungsberichtigten.

Gegen 10:15 Uhr geschätzt, wurde die Polizei von der Antragstellerin hinzugerufen.
Die Besichtigung endete ca. 10:30 Uhr.

Die Unterzeichnerin sowie die Antragstellerin mit Begleitung warteten nach der Besichtigung vor dem Anwesen auf das Eintreffen der Polizei.

Die Polizei traf ca. 10:45 Uhr ein. Von der Polizei wurden die Personalien der Unterzeichnerin sowie der Gerichtsbeschluss eingesehen. Eine kurze Erläuterung des Sachverhaltes erfolgte.
Die Unterzeichnerin verließ ca. 11:00 Uhr das Objekt.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
30.04.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

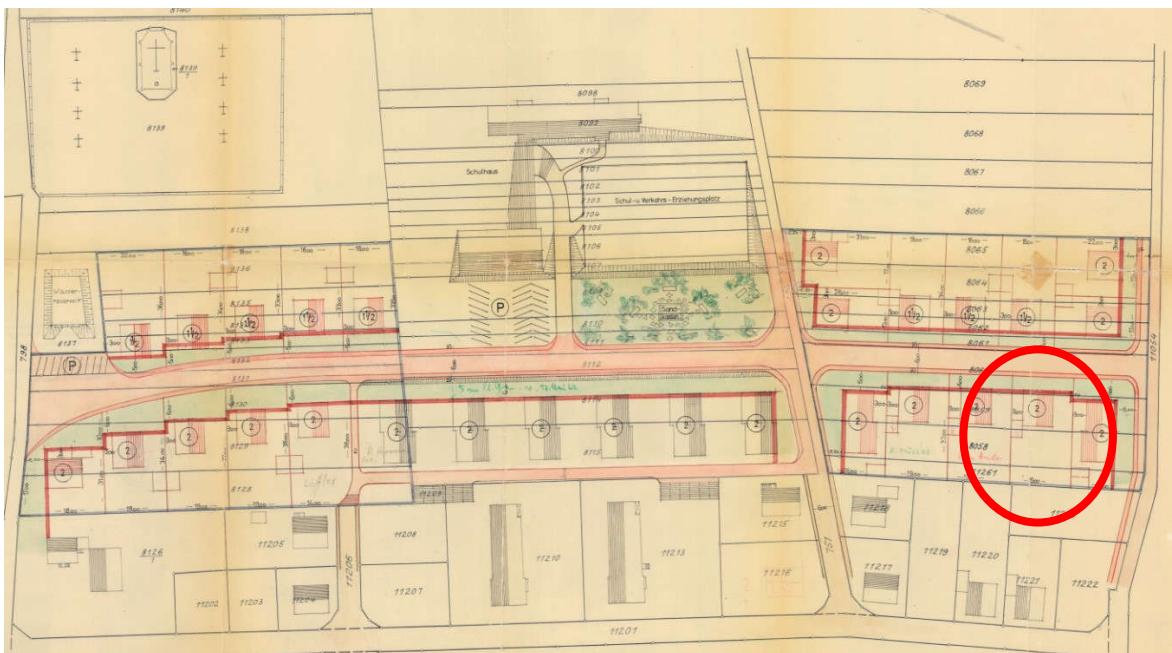
Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Lauda-Königshofen, Nr. 3986,
Flurstück 11383.

Entwicklungsstand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan „Gewann Schütt“ vom 28.05.1962 mit den textlichen Festsetzungen: Wohngebiet, Geschoßzahl und Dachform an erstellten Gebäuden dürfen nachträglich nicht mehr geändert werden.



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für , geb. 1963; Lauda-Königshofen; gemäß Bewilligung vom 14.12.1993.

Lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für , geb. 1966, Lauda-Königshofen. Zur Löschung genügt Todesnachweis. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 09.07.2010.

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für
1. , geb. 1936; Lauda-Königshofen.
2. , geb. , geb. 1937; Lauda-Königshofen.

Als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Zur Löschung genügt ein Todesnachweis. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 09.07.2010.

Die Wohnungsberichtigten der Lfd. Nr. 4 sind nach Angabe der Antragstellerin verstorben.

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Baulast:

Es sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



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

Mit ca. 15.000 Einwohnern liegt Lauda-Königshofen im Zentrum des Main-Tauber-Kreises. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Lauda-Königshofen, den Städten Tauberbischofsheim (ca. 10 km) und Bad Mergentheim (ca. 12 km) vorhanden.

Erschlossen wird Lauda-Königshofen über die Bundesstraße B290. Die Städte Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim, sind über die B290 erreichbar.

Die Bundesautobahn A81 (Stuttgart – Würzburg) ist über die Anschlussstelle Tauberbischofsheim in ca. 6 km erreichbar.

Die umgebende Bebauung ist von individuellem Wohnungsbau geprägt.

Nördlich des Grundstücks befindet sich in ca. 100 m Entfernung eine Grundschule.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 20 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 614 m².

Topografie:

Der westliche Teil des Grundstücks liegt etwa ein Geschoss tiefer als der östliche Teil.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.
Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Die Bauantragspläne des Anwesens sind nach Angabe der Antragstellerin auf Ende 1964 datiert. Die Fertigstellung des Gebäudes war nach Angabe des Wohnungsberechtigten im Jahr 1966.

4.2 Baukonzeption

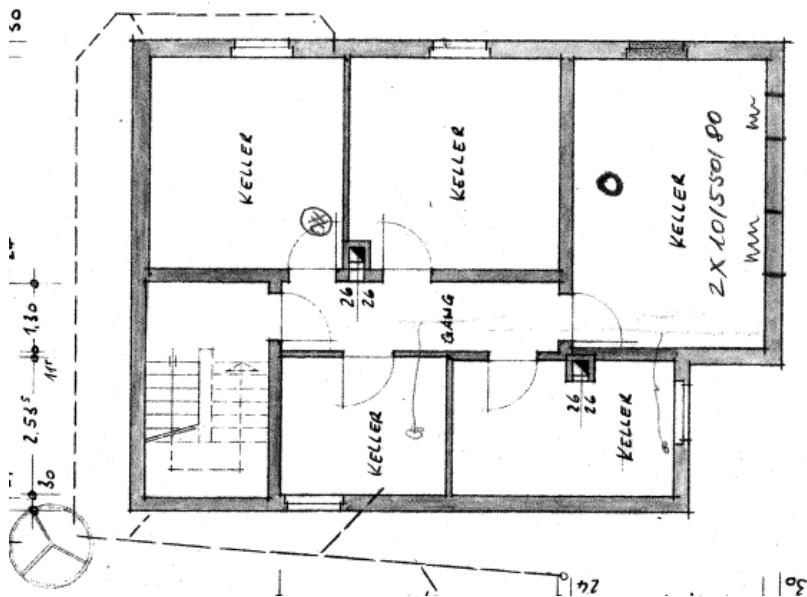
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Eine Garage ist an das Wohnhaus angebaut.

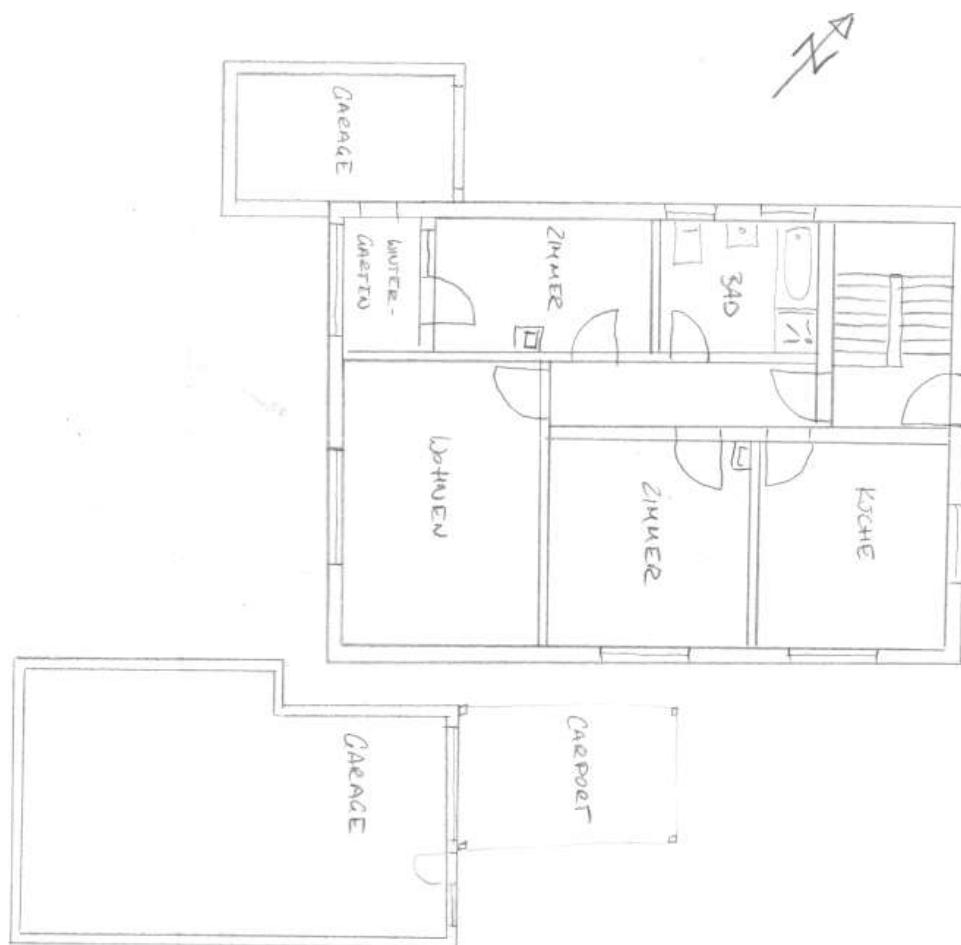
Die zweite Garage ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.

4.3 Pläne

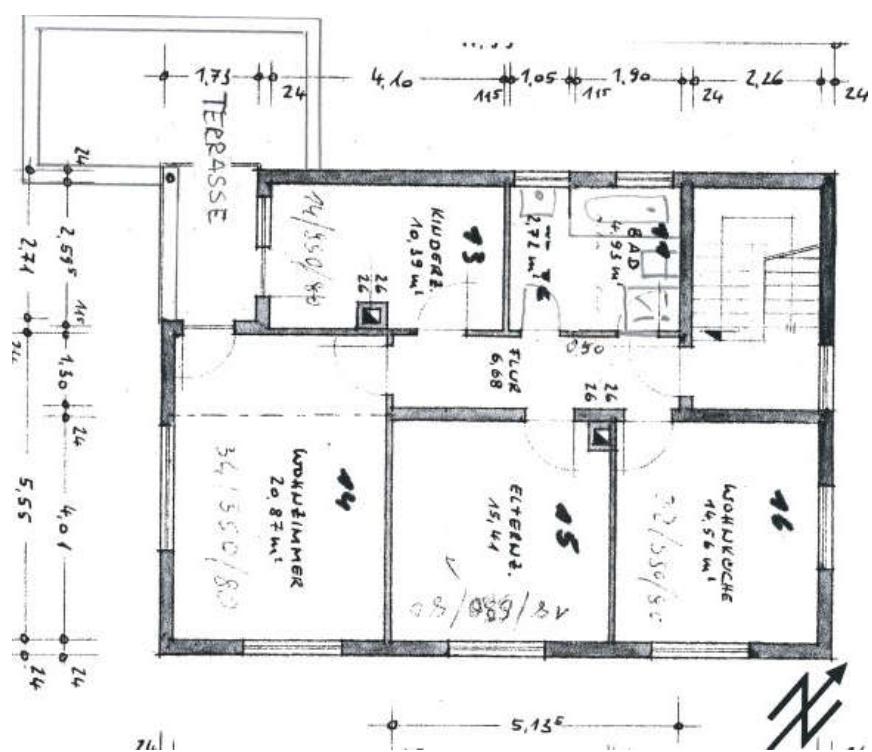
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Westlich ist im Untergeschoss über die gesamte Fassadenbreite eine Pergola angebaut:

Holzkonstruktion mit teilweise transluzenter Wellplattendeckung. Tiefe ca. 5,0 m.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach.

Dacheindeckung: wahrscheinlich Betondachsteine.

Augenscheinlich ist eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden mit Mineralwolle. Im ausgebauten Dachbereich ist eine Zwischensparrendämmung vorhanden, unterseitig Alu-kaschiert.

Augenscheinlich ist eine Photovoltaik-Aufdachanlage angebracht.

Fenster und Außentüren:

Kellergeschoss: Ein-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Bauzeit.

Erdgeschoss: Zwei-Scheiben-Verglasung im Holzrahmen, Bauzeit. Teilweise Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Baujahr geschätzt 90er Jahre.

Sonnenschutz: verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzer und Gurtwickler.

Hauseingangstüre: kassettierte Holztüre mit Glasausschnitt und Glas-teilenden Sprossen.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken: wahrscheinlich Massivdecken.

Treppen:

Untergeschoss – Erdgeschoss: massive Treppe mit Fliesenbelag auf Trittstufen.

Erdgeschoss – Obergeschoss: massive Treppe mit Werksteinbelag auf Tritt- und -setzstufen.

Heizung:

Augenscheinlich Öl-Zentralheizung, Baujahr des Heizkessels 1995 nach Typenschild.

Öl-Lager. Vier Kunststofftanks, Fassungsvermögen jeweils 1.500 Liter.

Wärmeabgabe: Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.

Sonstige technische Ausstattung:

Baujahresgemäß einfache Elektroausstattung.

Südliche unterkellerte Garage:

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Decke: Stahlbetondecke.

Dach: flachgeneigtes Pultdach mit Wellplatten-Faserzement-Deckung.

Bodenbelag: Betonsteinpflaster.

Teilweise Fassadenöffnungen mit Glasbausteinen, teilweise Fenster mit Zweifachverglasung in Kunststoffrahmen,

Tür: Kunststoffrahmen mit Glasausschnitt und Drahtglaseinlage.

Westlich ist ein Carport an die Garage angebaut: Holzkonstruktion mit Wellplatten-Faserzement-Deckung.

Das Untergeschoss der Garage ist über den Gartenbereich begehbar.

Nördliche unterkellerte Garage:

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Decke: Stahlbetondecke.

Dach: massives Flachdach als Dachterrasse ausgeführt.

Bodenbelag: Beton.

Tor: Metallklapptor.

Das Untergeschoss der Garage ist über das Untergeschoss des Wohnhauses begehbar.

Außenanlagen:

Verkehrswege: Betonsteinpflaster.

Übrige Außenanlagen gärtnerisch angelegt.

Nebengebäude:

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ehemalige Hundezwinger:
Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten-Deckung. Maße ca. 9,50 m x 3,50 m.

Fotos:

4.5 Baubeschreibung Nutzeinheit Kellergeschoss

Oberflächen:

Wandoberflächen: teilweise Tapete, teilweise Anstrich.

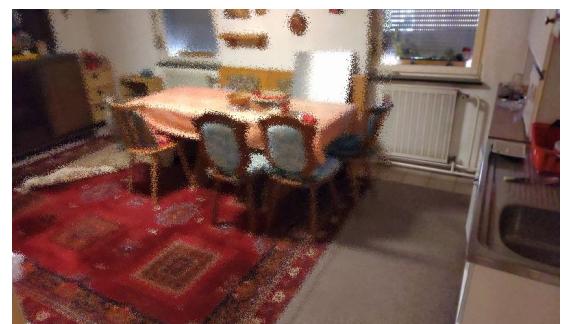
Deckenoberflächen: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Bodenbeläge: überwiegend Fliesenbelag.

Der westliche Kellerraum ist zu Aufenthaltszwecken ausgebaut und beheizbar.

Der westliche Grundstücksteil befindet sich auf dem Niveau des Kellerfußbodens.

Fotos



4.6 Baubeschreibung Nutzeinheit Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Wandoberflächen: überwiegend Tapete.

Bodenbelag: teilweise PVC, teilweise textile Beläge, teilweise Fliesen, teilweise Eiche-Mosaik-Stäbchenparkett.

Innentüren: glatte, furnierte Holztüren in Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt.

Sanitärausstattung:

Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Aufputzarmatur, Dusche mit Aufputzarmatur und Acrylglasabtrennung.

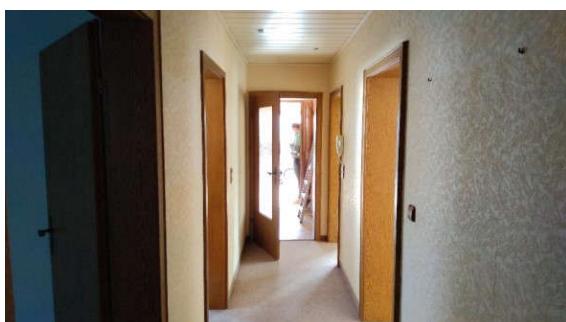
Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen, raumhoch.

Decke: Holzverschalung mit Nut- und Federsystem.

Nach Angabe wurden die Sanitärausstattung vor ca. 20 Jahren erneuert.

Fotos:



4.7 Baubeschreibung Nutzeinheit Obergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden: teilweise textile Beläge, teilweise PVC, Stäbchenparkett.

Wandoberflächen: Tapete

Deckenoberflächen: Holzverschalung mit Einbauleuchten.

Innentüren: glatte, furnierte Holztüren in Umfassungszargen.

Sanitärausstattung:

Bad: Badewanne mit Unterputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, $\frac{1}{4}$ -Kreis-Dusche mit Unterputzarmatur, Handwaschbecken.

Boden: Fiesen.

Wände: Fliesen, raumhoch.

Decke: Holzverschalung mit Nut- und Federsystem.

Nach Angabe wurden die Sanitärausstattung vor ca. 20 Jahren erneuert.

Nach Angabe wurden die Sanitärausstattung im Erd- und Obergeschoss ca. vor 20 Jahren erneuert.

Fotos:

Auf Wunsch des Wohnungsberechtigten wird auf Innenraumfotos verzichtet.



4.8 Baubeschreibung Nutzeinheit Dachgeschoss

Die Raumhöhe des Dachgeschosses beträgt geschätzt 2,10 m.

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden: teilweise textile Beläge, teilweise PVC.

Wand-, Deckenoberflächen/Dachschrägen: Tapetenbeläge.

Innentüren: glatte, furnierte Holztüren in Umfassungszargen.

Sanitärausstattung:

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

Boden: Fiesen.

Wände: teilweise Fliesen.

Fotos:



4.9 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:

- Garage Süd: Die Dachkonstruktion ist wahrscheinlich schadhaft. Es findet augenscheinlich Wassereintrag statt.
- Garage Süd und Nord: Die Bauwerke weisen Risse, Verfärbungen, Putzabblätterungen und mechanische Beschädigungen auf.



- Wohnungen Erd- und Obergeschoss: Die Oberflächen machen teilweise einen verbrauchten Eindruck.
- Fassade: Über die gesamte Fassadenfläche, insbesondere die Südseite sind Verfärbungen, Verschmutzungen und teilweise kleinere Putzabblätterungen erkennbar.
- Die außenliegenden Holzbauteile weisen überdurchschnittliche Verwitterungsspuren auf.
- Der Gartenbereich mit Nebengebäuden macht den Eindruck einer erheblich vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung.
- Dachgeschoss: Die Oberflächen- sowie die Sanitärausstattung sind weitgehend verbraucht. Die Sanitärausstattung ist augenscheinlich nicht funktionsfähig.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss ist als teilweise unterdurchschnittlich, der Zustand der übrigen Anlagen als erheblich unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verbessert. Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.10 Flächen und sonstige Objektdaten

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

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

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

Bruttogrundfläche		
Wohnhaus	m ²	419
südliche Garage EG/UG	m ²	33
nördliche Garage EG/UG	m ²	130
<hr/>		
Grundstück	m ²	614
Wertrelevante Geschossflächenzahl		
		0,34
<hr/>		
Wohnfläche, gesamt	m ²	160
Erdgeschoss	m ²	77
Obergeschoss	m ²	82

5. Situation am Immobilienmarkt

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

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Lauda-Königshofen:

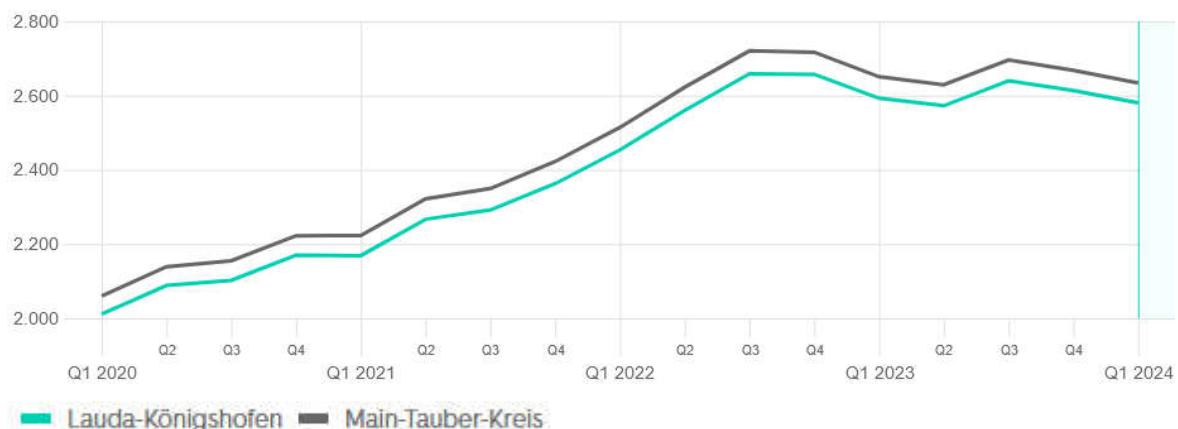
2020	2021	2025	2030	2035	2040
14.473	14.475	14.483	14.544	14.605	14.648

Main-Tauberkreis:

2020	2021	2025	2030	2035	2040
132.684	132.865	133.337	134.316	135.202	135.842

Die Prognose weist für die Stadt Lauda-Königshofen und den Landkreis Main-Tauberkreis insgesamt eine stabile Entwicklung auf.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Lauda-Königshofen und seinen Ortsteilen⁴:



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:

- Stadtgebiet Lauda-Königshofen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baujahr 1956 bis 1976
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 – 23.05.2024

Ergebnis:

- 31 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 210 m².
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 926 m².
- Angebotspreis: von 761 €/m² bis 3.769 €/m², Durchschnitt: 1.807 €/m².

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

- 17 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 240 m².
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 1.084 m².
- Angebotspreis: von 1.315 €/m² bis 2.089 €/m², Durchschnitt: 1.656 €/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.

Photovoltaikanlage:

Es handelt sich augenscheinlich um eine Aufdachanlage. Es liegen keine Kenntnisse über die technische Beschaffenheit und die wirtschaftliche Vereinbarung mit dem Energieversorger vor. Nach Angabe der Antragstellerin werden die Anlagenerträge vollständig ins Netz eingespeist. Unter Berücksichtigung dieser Angabe wird die PV-Anlage nicht bewertet, da es sich weder um einen wesentlichen Bestandteil noch um Zubehör des Grundstücks handelt, sondern um eine bewegliche Sache, die weggenommen werden kann.

Rechte und Belastungen:

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

Die Beeinträchtigungen werden nach den Vorschriften des ZVG ermittelt.

Das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für den Berechtigten erstreckt sich auf sämtliche Räume der abgeschlossenen Wohnung im 1.Obergeschoss und wird umfassend ausgeübt.

7. Bodenwert

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

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁷ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Lauda-Königshofen, Gemarkungsname Königshofen, Gemarkungsnummer 080094, Bodenrichtwertrichtnummer 00940400, Baureifes Land als Wohnbaufläche, zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023:
70 €/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	70,00 €
Grundstück	m ²	614,00
Bodenwert	€	42.980 €

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 1.12	€/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	1,0	0,0	0,0	0,0	95 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	70 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	80 €
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	0,0	1,0	0,0	0,0	66 €
Heizung	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	66 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	44 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						668 €
Korrekturfaktor							1,05
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							702 €
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet							2,3

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

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

Garagen:

Die Garagen werden entsprechend ihrer Ausstattungsqualität einem Gebäudetypus zugeordnet und mit 485 €/m² Bruttogrundfläche berücksichtigt.¹⁰ Da das Anwesen über ausreichend Lagermöglichkeiten verfügt, wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer den zusätzlichen Lagerflächen in den Untergeschoßen der Garagen mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen zusätzlichen Wert beimessen. Die jeweilige Bruttogrundfläche der Garagen im Untergeschoß wird daher nicht berücksichtigt. 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 Herstellungsqualität der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als einfach eingestuft und unter Berücksichtigung des Carports, der Pergola und der Nebengebäude mit 6 % in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

8.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer:

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird, um die Modellkonformität zu gewährleisten, gemäß des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Landes Hessen, welches auch für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wird, mit 70 Jahren angenommen.

Modernisierungsgrad:

Die bauliche Anlage wird in die einzelnen Elemente und Ausstattungsgruppen unterteilt. Jedes Element wird hinsichtlich seines Modernisierungsgrades mit einer entsprechenden Punkteanzahl versehen. So ermittelt sich der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage¹¹.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte ist
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Verbesserung der Heizungsanlage und Raumlufttechnik	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		2,0
Modernisierungsgrad:		
bis 1 Punkt	= nicht modernisiert	
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
8 Punkt	= mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte	= überwiegend modernisiert	
ab 18 Punkte	= umfassend modernisiert	

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2024
Baujahr	1966
Gebäudealter	58
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	17

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 17 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 Marktanzapassungsabschlag (Sachwertfaktor < 1) umso höher ausfällt, je einfacher die Grundstückslage und je höher der Gebäudesachwert ist. Und umgekehrt kann ein Marktanzapassungszuschlag (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 abgeleitet werden:

Region Südhessen (ohne die Städte Darmstadt und Offenbach, Verkäufe der Jahre 2022 – 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %)¹³

vorläufiger Sachwert €	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---

Die immobilienwirtschaftlichen Verhältnisse in der Region Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach werden als weitgehend vergleichbar angesehen mit den Verhältnissen im Main-Tauber-Kreis. Der vorläufige Sachwertfaktor wird aus den vorgenannten Auswertungen abgeleitet in Höhe von 1,12.

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Die ausgewerteten Sachwertfaktoren basieren auf den Jahren 2022 und 2023. Der Sachwertermittlung zugrunde liegende Baupreisindex ist im Zeitverlauf Q1 2022 – Q1 2024 gestiegen. Die Angebotspreise sind ab der zweiten Jahreshälfte 2022 tendenziell gefallen. Für die Marktentwicklung zum Wertermittlungsstichtag wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor in Höhe von geschätzt -10 % Punkten vorgenommen.

Der allgemeine Instandhaltungszustand wurde in der Ermittlung der Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt. Für das Risiko weiterer möglicherweise unabweisbar notwendigen Behebungen festgestellter Mängel und Schäden wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer einen geringen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen. Es wird ein Abschlag vom Sachwertfaktor in Höhe von geschätzt 5 % vorgenommen.

Die Größe der Flächen in den Garagen und Nebengebäuden übersteigt die durchschnittliche Nachfrage nach Nebenflächen erheblich. Da der Erhaltensaufwand oder der Abriss der Nebengebäude in einem ungünstigen Verhältnis zu einem wirtschaftlichen Nutzen steht wird ein Marktteilnehmer wahrscheinlich einen geringen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen. Es wird eine Abrundung des Sachwertfaktors in Höhe von geschätzt 2 % vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abschläge wird ein zum Wertermittlungsstichtag zutreffender Sachwertfaktor geschätzt von gerundet 0,95 (- 5 %).

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	419		
Normalherstellungskosten 2010	€	702		
Baupreisindex zum Stichtag	%	181		
Gebäudeherstellungswert			533.461 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	70		
Restnutzungsdauer (RND)	a	17		
Alterswertminderung, linear	%	76	-405.430 €	
Gebäudefeilsachwert Wohnhaus				128.030,61 €
Bruttogrundfläche Garagen	m ²	81		
Normalherstellungskosten 2010	€	485		
Baupreisindex zum Stichtag	%	181		
Gebäudeherstellungswert			71.593 €	
Alterswertminderung, linear	%	76	-54.410 €	
Gebäudefeilsachwert Garage				17.182,24 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	6,0	145.213 €	8.712,77 €
Wert der baulichen Anlagen				153.925,62 €
Bodenwert				42.980,00 €
Vorläufiger Sachwert				196.905,62 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,95	196.906 €	-9.845,28 €
Sachwert, marktangepasst				187.060,34 €

Plausibilisierung:

Die mittlere Spanne¹⁴ der in den Jahren 2023 und 2024 in Lauda-Königshofen annoncierten Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 1.315 €/m² bis 2.089 €/m² Wohnfläche, im Mittel 1.656 €/m² Wohnfläche. Vertragspreise weichen von Angebotspreisen tendenziell nach unten ab.

Der ermittelte Sachwert entspricht einem Wertfaktor von gerundet 1.169 €/m² Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit, des Zustandes, des Modernisierungsgrades sowie der Marktentwicklung in den Jahren 2023 bis 2024 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 Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 gerundet

187.000,- €

Würzburg, 23.05.2024, Petra Hartmann



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

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Baden-Württemberg

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

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

⁴ www.Immoscout24.de

⁵ IMV Marktdaten

⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

⁷ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

⁸ ImmoWertV 2021, Anlage 4

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

¹⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 4

¹¹ ImmoWertV 2021, Anlage 2

¹² ImmoWertV 2021, Anlage 2

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

¹⁴ +/- 30 % vom Mittelwert.

¹⁵ BauGB § 194