HSP Die Sachverständigen für Bau und Immobilien

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

HSP Bau- und Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG

Hauptsitz Würzburg
Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 70570-0 · 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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Wertheim, Carl-Wibel-Straße 5

Wohnung Nr.: 1

Garage Nr.: 1

Datum: 11.05.2026

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 31/25 – S26030

b.v.s Sachverständige | Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

RICS the mark of property professionalism worldwide

Wir beschäftigen HypZert Gutachter/innen

Inhalt Seite

1. Zusammenfassung 3

Teil A: Dokumentation 4
2. Allgemeines 4
3. Grundstück 5
4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung 10
5. Erträge und Bewirtschaftungskosten 19
6. Situation am Immobilienmarkt 20

Teil B: Bewertung 22
7. Wertermittlungsverfahren 22
8. Ertragswert 24
9. Verkehrswert 29

Teil C: Anlagen 30
10. Fußnoten 30

1. Zusammenfassung

Beschrieb	550/1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 1376 verbunden mit dem		
	Wohnungseigentum Nr.1 im Erdgeschoss nebst Waschküche,		
	zwei Kellerräumen, einer Garage sowie einem Nebengebäude.		
Adresse	Carl-Wibel-Straße 5, 97877 Wertheim		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungsstichtag	19.03.2026		
Baujahr	1988		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	durchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	1.106 m²		
Wohnfläche	108 m²		
Bodenwertanteil	96.720 €		
Ertragswert	191.510 €		
Verkehrswert	192.000 €		

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

550/1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 1376 verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr.1 im Erdgeschoss nebst Waschküche, zwei Kellerräumen, einer Garage sowie einem Nebengebäude.

Adresse:

Carl-Wibel-Straße 5, 97877 Wertheim.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22,
97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 20.02.2026.
Grundbuchauszug vom 01.12.2025.
Teilungserklärung vom 09.12.1988.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 19.03.2026 statt.
Anwesend waren:
die Antragstellerin mit ihrem Ehemann,
der Antragsgegner zu 1),
zeitweise zwei Mitarbeiter der Stadtwerke Wertheim
sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme, der 19.03.2026, angenommen.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnungen:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Wertheim,

a) Wohnung 1, Nummer 10265, Wohnungsgrundbuch:
550/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 1376, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit 108,01 m², nebst der Waschküche und 2 Kellerräumen im Kellergeschoss und dem demjenigen Teil der Garage, die jeweils mit Nr. 1 bezeichnet ist bzw. sind samt dem gleichlautend bezeichneten Nebengebäude, im Aufteilungsplan bezeichnet mit 1 bezeichnet;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 10265 bis Nr. 10266)

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers, ausgenommen den Fall der Veräußerung an eheleibliche Abkömmlinge eines Wohnungseigentümers und den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung auf Antrag eines Grundpfandrechtsgläubigers.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 30.November 1988 Bezug genommen.

Teilungserklärung:

Gemäß Teilungserklärung vom 09.12.1988 ist das Grundstück in 2 Wohnungseigentume aufgeteilt. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten enthält die Teilungserklärung folgende Regelungen:

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlich Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind.
Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom, soweit keine getrennten Meßvorrichtungen vorhanden sind.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.
Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.
Es liegt **nicht** im Bereich eines Sanierungsgebietes der Altstadtsatzung oder im Bereich des Denkmalschutzes.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:
Duldung des unterirdischen Wasserbehälters mit Pumpwerk und Leitungen sowie des Beton-Kabel-Aufführungsmastes der Stromversorgung einschließlich Leitungsüberspannung für die Stadtwerke Wertheim GmbH, Wertheim; gemäß Bewilligung vom 16.12.1986.

Lfd. Nr. 2:
Bezüglich Abteilung 1 lfd. Nr. 2.5.1 bis 2.5.3:
Testamentsvollstreckung nach ist angeordnet; (TBB009/1365/2025) 25.11.2025.

Lfd. Nr. 3:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet:
Amtsgericht Tauberbischofsheim vom 27.11.2025, (2 K 31/25).

Baulasten:

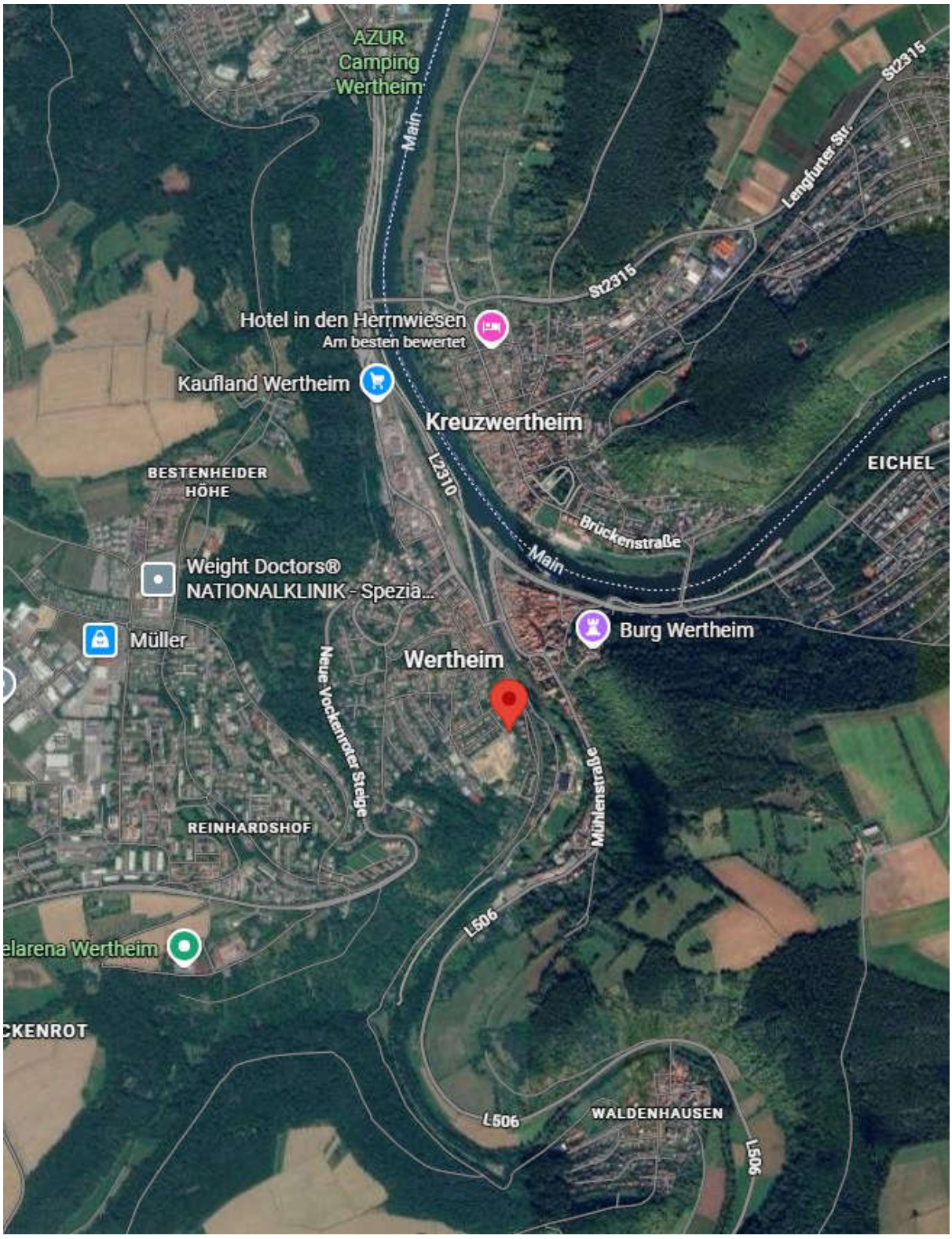
Für das Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

Der Unterzeichnerin liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

3.2 Lage[1]

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



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

Mit ca. 23.000 Einwohnern liegt Wertheim im Norden des Main-Tauber-Kreises, an der Grenze zum Bundesland Bayern.

Erschlossen wird Wertheim durch die Landstraße L506. Die Bundesautobahn A3 (Nürnberg – Frankfurt) wird über die Anschlussstelle Wertheim-Lengfurt in ca. 11 km erreicht.
Wertheim liegt an den Flüssen Main und Tauber.

Die umgebende Bebauung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich das Polizeirevier Wertheim sowie die Agentur für Arbeit. Das im Südosten angrenzende ehemalige Krankenhausareal wird aktuell zu Wohnzwecken neu bebaut.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Topografie:

Die Carl-Wibel-Straße, über die das Gebäude erschlossen wird, befindet sich auf dem Niveau des Untergeschosses. Der hintere Grundstücksbereich, in dem sich der Garten befindet, liegt auf dem Niveau des Erdgeschosses.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.
Die Unterzeichnerin weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.
Weiterführende Erhebungen wurden von der Unterzeichnerin nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

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

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

4.1 Baujahr

Die Fertigstellung des Hauses erfolgte nach Angabe im Jahr 1988.
Der Ausbau der 2. Dachebene erfolgte nach Angabe Ende der 1990er Jahre.

4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einer zweiten teilweise ausgebauten Dachebene. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss. Ein weiteres Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss. Die zweite Dachebene gehört zum Gemeinschaftseigentum.
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.

Im Untergeschoss befindet sich im Raum links des Treppenhauses die Pumpstation der Wasserversorgung.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

4.3.1 Gemeinschaftseigentum

Außenwände:
Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Dach:
Holzdachstuhl als Krüppelwalmdach.
Dacheindeckung: Tondachziegel (Biberschwanz).

Fenster und Außentüren:
Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen.
Sonnenschutz über verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzer und Gurtwickler.
Zugangstüre: Massive Holzflügeltüre mit feststehendem Seitenteil und Glasausschnitten.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken: wahrscheinlich Massivdecken.

Treppe UG - DG: massive Treppen mit Natursteinbelag auf Tritt- und Setzstufen.

Treppe DG – 2. Dachebene: Holzwangentreppe mit Holztrittstufen, ohne Setzstufen.

Untergeschoss:

Bodenbelag: Flur Naturstein, Übrige Räume Fliesen, teilweise Beton mit Epoxidharz-Beschichtung.

Wandoberflächen: teilweise Fliesen, teilweise Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich.

2. Dachebene, ausgebauter Bereich:

Bodenbeläge: Parkett.

Wandoberflächen: Tapete.

Deckenoberflächen/Dachschrägen: Holzverkleidung.

Innentüren: glatte, furnierte Holztüren, in Umfassungszargen.

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

Boden: Fliesen.

Wände: teilweise Fliesen, teilweise Holzverschalung. Decke: Holzverschalung.

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Baujahr nach Angabe 2001.

Sonstige technische Ausstattung:

Die Elektroausstattung wird als baujahresgemäß einfach eingeschätzt. Nach Angabe sind für das Haus ein Gaszähler, ein Wasserzähler und zwei für die jeweiligen Wohneinheiten getrennte Stromzähler vorhanden.

Doppelgarage:

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Dach: massives Flachdach, begrünt.

Boden: Beton.

Tore: Metallklapptore, händisch zu öffnen.

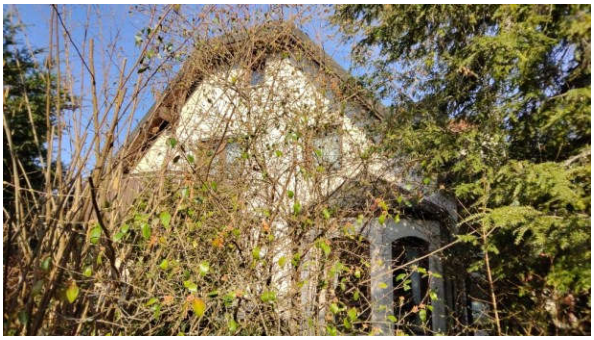
Außenanlagen:

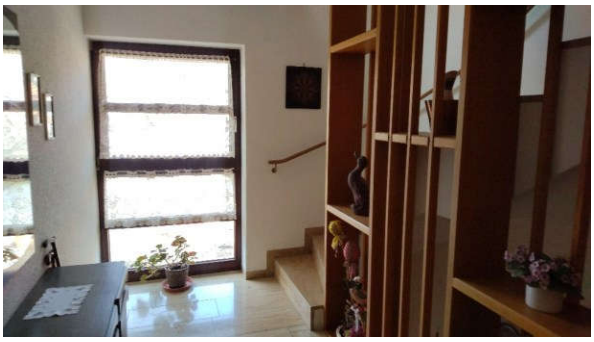
Begrünt, teilweise mit dichten Büschen und Bäumen bestanden.

Fotos:

Allgemein:





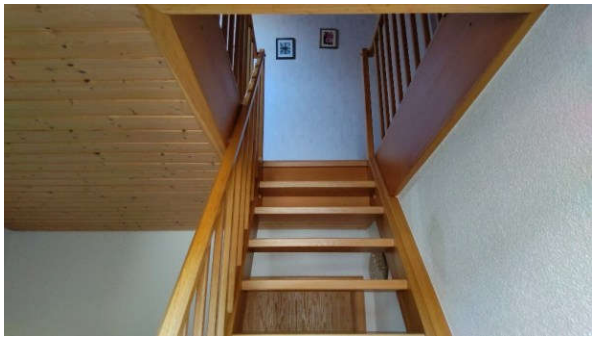
Heizung:

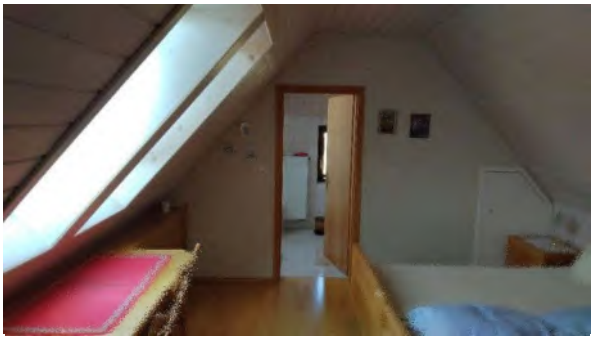


Druckminderstation:



2.Dachebene

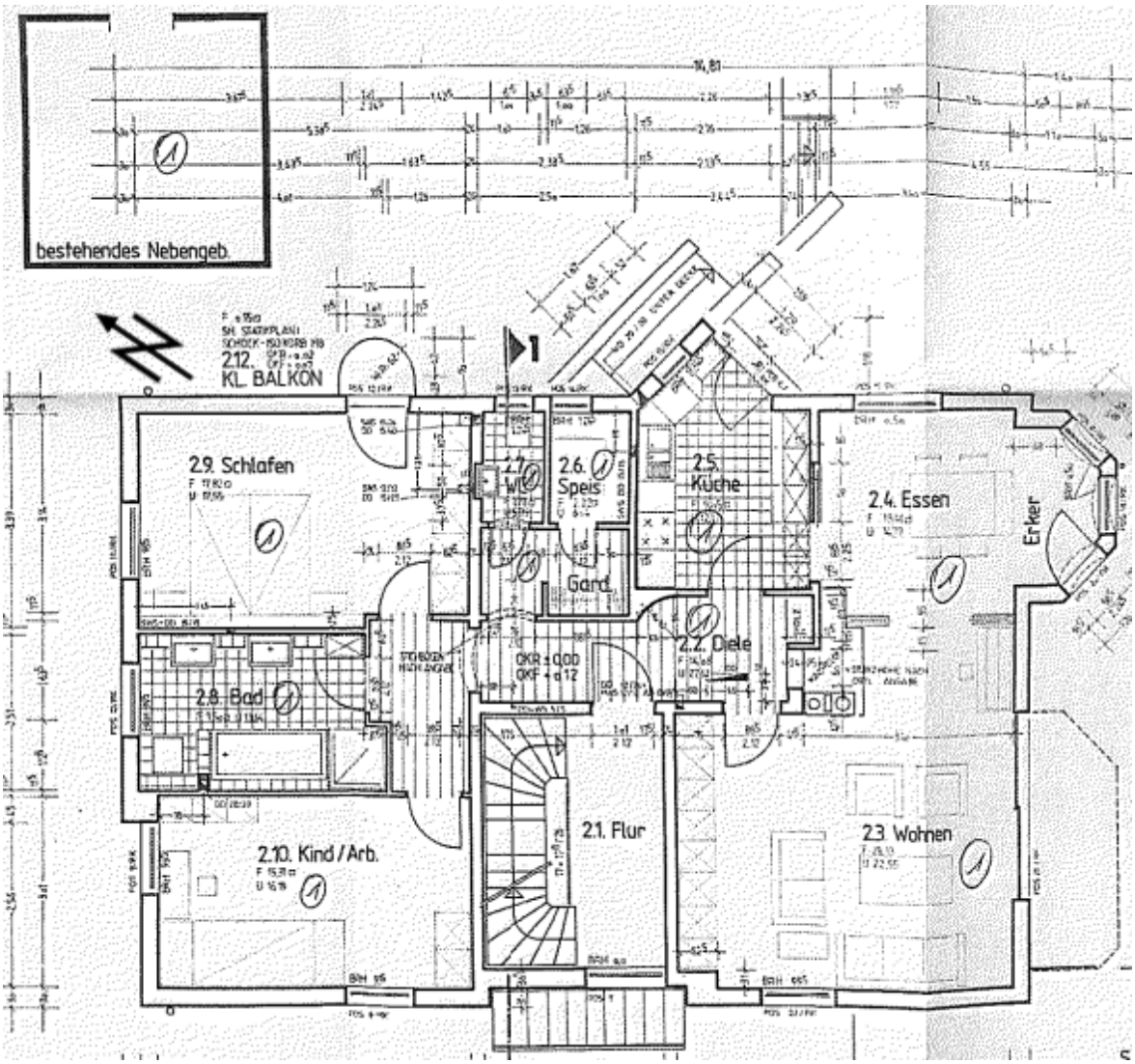


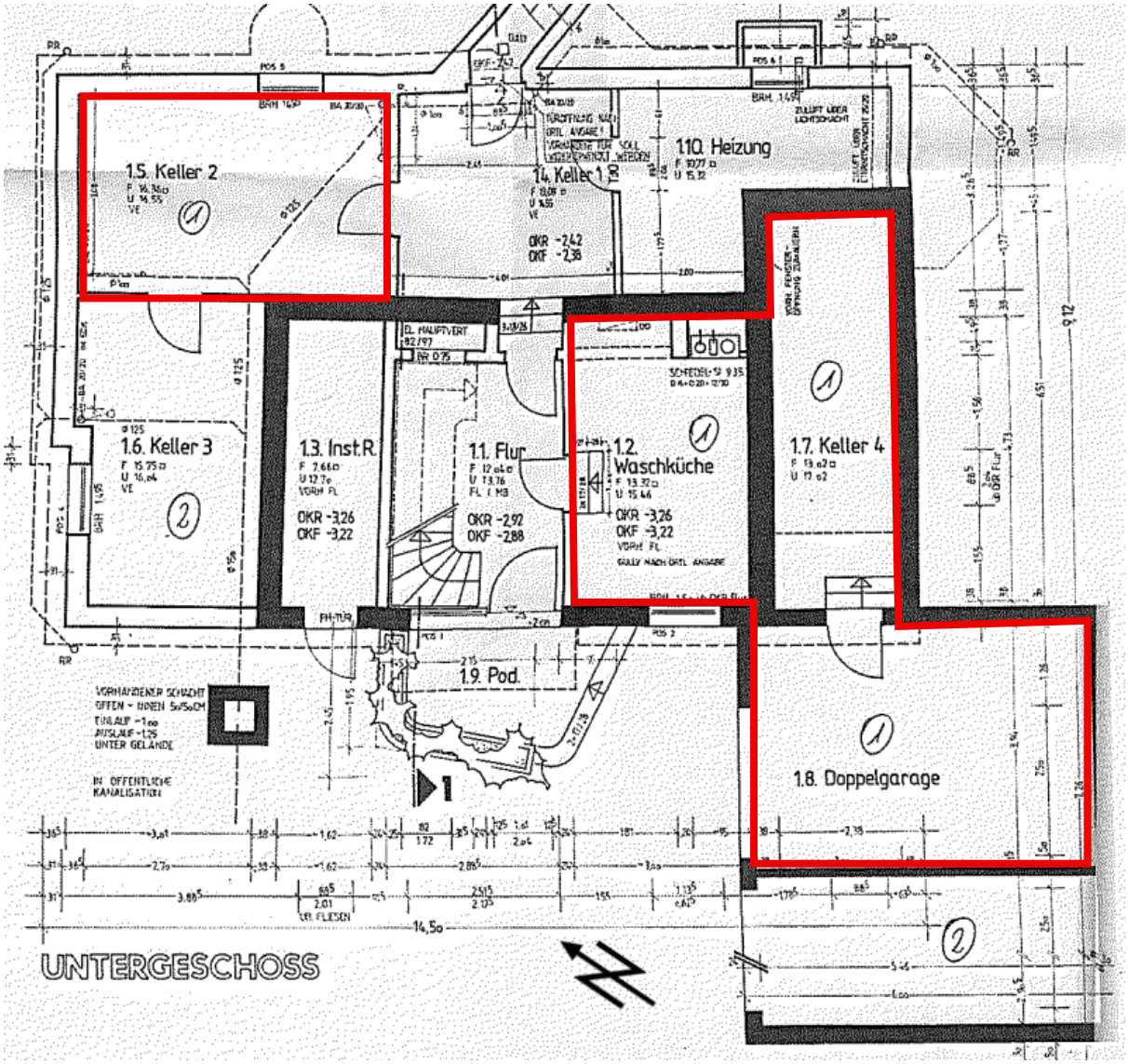


4.3.2 Wohnungseigentum Nr. 1, Erdgeschoss

Erdgeschoss mit Nebengebäude:



Untergeschoss mit Garage:



Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge: Fliesen, teilweise Teppichboden.
Wandoberflächen: Tapete.
Deckenoberflächen: Holzpaneele.
Innentüren: glatte, furnierte Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Umfassungszargen.

Sanitärausstattung:

Gäste-WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken.
Boden/Wände: Fliesen.
Decke: Holzverschalung.

Bad: Badewanne mit Unterputzarmatur, Dusche mit Aufputzarmatur und Acryltrennwand, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Handwaschbecken.
Boden/Wände: Fliesen.
Decke: Holzverschalung.

Sonstige Ausstattung:

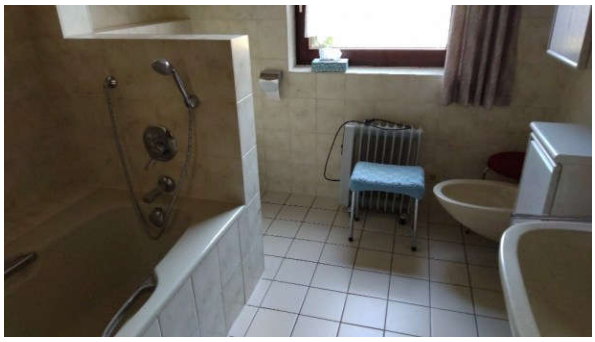
Wärmeabgabe: Fußbodenheizung, mit Ausnahme des Gäste-WCs und der Speisekammer.
Zusätzliche Heizmöglichkeit im Wohnzimmer über Kachelofen.

Nebengebäude:

Aufgehende Wände: Mauerwerk.
Dach: Holzdachstuhl als Walmdach, Dacheindeckung Tondachziegel (Biberschwanz).

Fotos:












4.4 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder der Unterzeichnerin angezeigt:

- Schlafzimmer: An den Außenwänden, insbesondere in den Raumecken, sind bräunliche Verfärbungen erkennbar. Möglicherweise handelt es sich um Stockflecken. Im Wandbereich über der Tür sind vertikale Risse erkennbar, Breite bis zu 5 mm.
- Wohnzimmer, Fenster südwestlich: Im oberen Leibungsbereich wird ein kaum erkennbarer Riss angezeigt. Breite ca. 0,5 mm, Länge ca. 10 cm.
- Raum Kind/Arbeiten: An der Decke ist ein längs des Raumes verlaufender Riss erkennbar über ca. 3/4 der Deckenlänge.
- Raum Heizung: An der Außenwand sind, insbesondere im Sockelbereich, Putzabblätterungen erkennbar.
- Nach Angabe des Antragsgegners zu 1) weist der Heizkessel folgende Probleme auf: Vom Schornsteinfeger wurde festgestellt, dass der CO_2-Ausstoß zu hoch war. Ebenfalls kam es zu einem Abfall des Wasserdrucks. Nach Angabe des Antragsgegners zu 1) wurde der letzte Punkt bereits behoben. Nach Angabe der Antragstellerin war vor ungefähr einer Woche der Schornsteinfeger im Haus, hat die Heizung überprüft und keine Mängel festgestellt.

Instandhaltung:

Die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und des zu bewertenden Wohnungseigentums wird als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verbessert. Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.5 Objektgröße, Wohnfläche

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude: 2.
Wohnfläche der Wohnung lt. Teilungserklärung: 108,01 m².

5. Erträge und Bewirtschaftungskosten

5.1 Mieteinnahmen

Der Unterzeichnerin liegen keine Mietverträge vor. Die zu bewertende Wohnung wird augenscheinlich nicht bewohnt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird vom Antragsgegner zu 1) bewohnt.

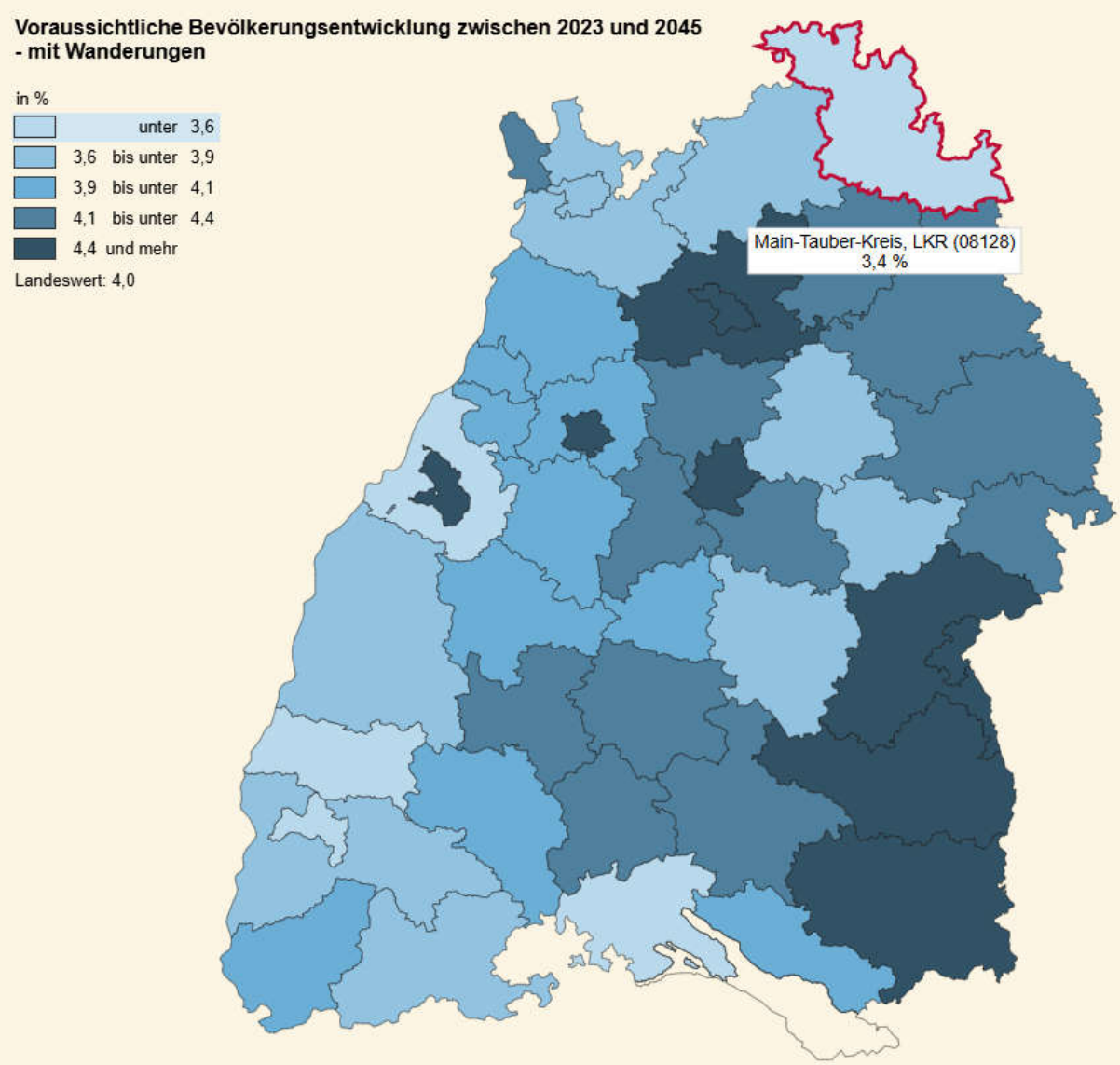
5.2 Bewirtschaftungskosten

Der Unterzeichnerin liegen keine Unterlagen zu Bewirtschaftungskosten und eventuell vorhandenen Instandhaltungsrücklagen vor.

6. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung in Baden-Württemberg:[2]

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Baden-Württembergs.
Veränderung 2045 gegenüber 2023 in Prozent:



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

Mietangebote der Jahre 2023 bis 2026:[3]

Voreinstellung für die Suche nach Mietangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Stadt Wertheim
- Wohnungseigentum
- Baujahr: 1978 bis 1998
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 bis 08.05.2026
- Wohnfläche: 70 m² bis 130 m²

Ergebnis:

- 32 Mietangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 96 m²
- Durchschnittliches Baujahr: 1991
- Angebotsmiete: von 6,00 €/m² bis 11,52 €/m², Durchschnitt: 8,19 €/m².

Kaufangebote der Jahre 2023 bis 2026:[4]

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Stadt Wertheim
- Wohnungseigentum
- Baujahr: 1978 bis 1998
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 bis 08.05.2026
- Wohnfläche: 70 m² bis 130 m²

Ergebnis:

- 61 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 91 m²
- Durchschnittliches Baujahr: 1989
- Angebotspreis: von 1.042 €/m² bis 3.684 €/m², Durchschnitt: 2.379 €/m².

Teil B: Bewertung

7. 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.

7.1 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.[5]

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Bewertung von Wohnungseigentum in Betracht, da es sich hier in der Regel um miteinander vergleichbare, typisierte Wohnungen handelt. Vergleichsfaktoren (Preise je m² Wohnfläche) sind der marktübliche Wertmaßstab für Wohnungseigentum.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Es liegen keine Vergleichspreise vor[6].
Für eine Ertragswertermittlung liegen hinreichend Daten vor.
Die Bewertung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.

7.2 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.

Feststellungen zur Ausübung der Rechte:
Lfd. Nr. 1: Das unterirdische Pumpwerk mit Wasserbehälter befindet sich in der Nähe der nordwestlichen Grundstücksgrenze und ist nicht mehr in Betrieb. Aktive Trinkwasserleitungen verlaufen über das Grundstück. Die genaue Lage der Leitungen ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Der Strommast befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich, etwa 7 m vor der giebelseitigen Fassade.[6]

In einem Raum im Untergeschoss des Wohngebäudes, links des Treppenhauses, befindet sich eine neu errichtete Druckminderstation für die Trinkwasserversorgung der Stadt Wertheim. Unterlagen zur rechtlichen Sicherung der Nutzung liegen der Unterzeichnerin nicht vor.
Der Raum ist von außen zugänglich. Nach Angabe ist der Raum etwa einmal monatlich zu Kontrollzwecken zu betreten. Die Druckminderstation verursacht bei einer im Notfall erforderlichen Noteinspeisung erhebliche Lärmimmissionen.

7.3 Nutzung 2. Dachebene

Die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnete 2. Dachebene ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnräume sind nicht abgeschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume sind voraussichtlich nicht erfüllt, insbesondere hinsichtlich der Raumhöhe und der Belichtung.

Eine Nutzung der Räumlichkeiten zu Lagerzwecken wäre rechtlich zulässig. Da den Wohnungseigentümern im Untergeschoss bereits ausreichende Lagermöglichkeiten zur Verfügung stehen und die Erschließung der 2. Dachebene mit Einschränkungen verbunden ist, wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer den zusätzlichen Lagerflächen jedoch wahrscheinlich keinen gesonderten Wert beimessen.

Eine Nutzung der 2. Dachebene kann nicht erkannt werden. Den ausgebauten Räumen in der 2. Dachebene wird daher kein relevanter Werteinfluss beigemessen.

8. Ertragswert

8.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Grundlage der Ertragswertberechnung sind die Erträge, die über einen längeren Zeitraum, unabhängig von kurzzeitigen Konjunktureinflüssen, marktüblich zu erzielen sind.

Die Wohnflächen befinden sich überwiegend in der Beschaffenheit des Baujahres.
Die Beschaffenheit der Wohnflächen wird insgesamt als befriedigend bewertet. Nach Auswertungen von Angebotsmieten[7] und eigenen Erhebungen[8] wird für die Wohnflächen unter Berücksichtigung der mietpreisbildenden Eigenschaften eine Nettokaltmiete von 7,50 €/m² als marktüblich erzielbar angesehen.

8.2 Bewirtschaftungskosten

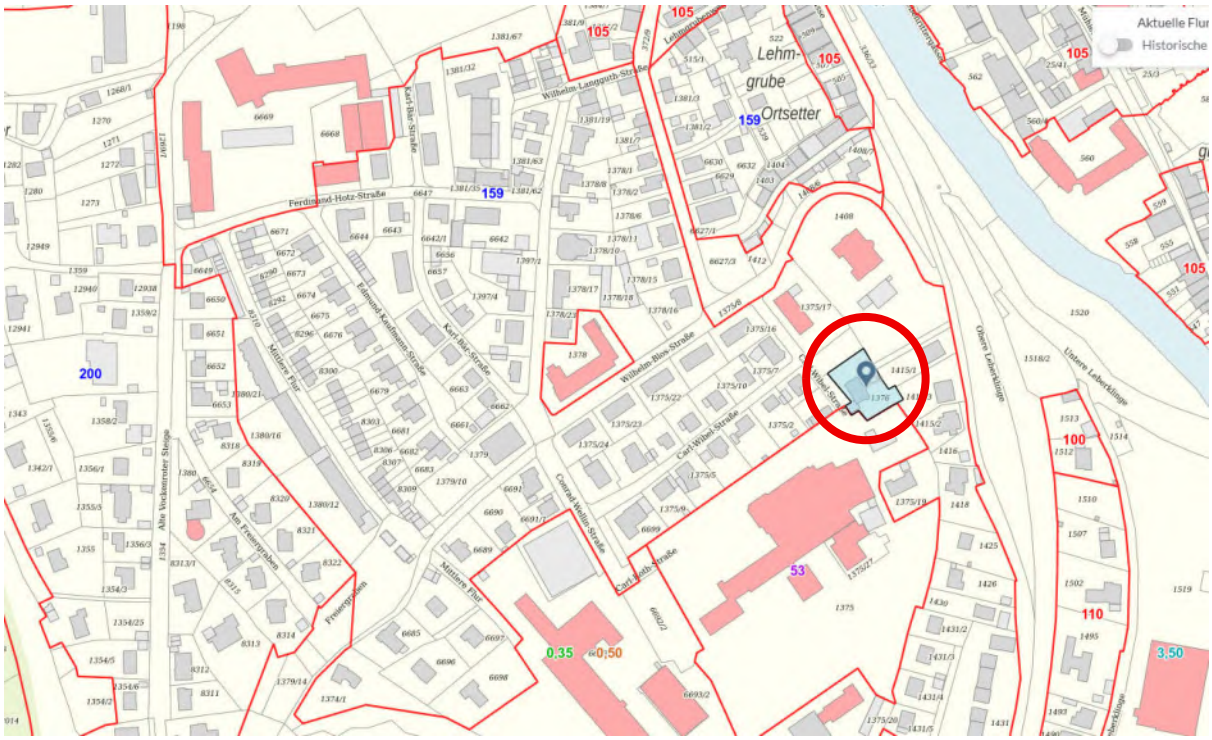
Für die Ertragswertberechnung werden die üblicherweise anzusetzenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Dies sind die vom Eigentümer zu tragenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis.[9]

8.3 Bodenwertanteil

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

Bodenrichtwert:
Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Wohnungseigentums wird der Bodenrichtwert[10] herangezogen.

Geltungsbereich: Kreis Main-Tauber Nord bei Stadt Wertheim am Main, Gemeinde und Gemarkung Wertheim, Ortsteil Kernstadt, Bodenrichtwertzone Mittlere Flur, baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet, zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025:
159 €/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.

Bodenwertanteilermittlung:

550/1.000 Miteigentumsanteil	MEA	0,550			
Grundstücksgröße	m²	1.106			
Bodenrichtwert, ebf	€/m²		159,00 €		
Bodenwertanteil				96.719,70 €	

8.4 Liegenschaftszinssatz

Für das vorliegende Anwesen sind der Verfasserin keine Liegenschaftszinssätze aus unmittelbaren Vergleichsobjekten bekannt. Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Folgende ausgewertete Liegenschaftszinssätze liegen vor:

Bundesdurchschnittlich übliche Zinsspannen betragen:[11]
Eigentumswohnung: 1,5 % bis 4,5 %

Landkreis Würzburg, Immobilienmarktbericht 2024, Wohnungen in MFH ab vier Wohneinheiten:[12]

	Bodenrichtwertniveau			
	bis 150,00 €/m²	151,00 €/m² - 300,00 €/m²	301,00 €/m² - 450,00 €/m²	über 450,00 €/m²
Liegenschaftszins (%)	**2,8**	**2,0**	**2,7**	**3,4**
Standardabweichung	0,9	1,4	1,3	1,8

Unter Berücksichtigung der möglichen Drittverwendungsmöglichkeit, der Gebäudegröße, des Zustandes des Gebäudes und des Standortes, wird eine zutreffende Liegenschaftszinssatzspanne in Höhe von 1,5 % bis 4,0 % geschätzt. Die zinssatzbildenden Eigenschaften des Anwesens werden einzeln mit Zinssätzen bewertet. Günstige Eigenschaften bedeuten niedrige Zinssätze, ungünstige Eigenschaften bedeuten eine Einstufung im oberen Zinsbereich. Unter Berücksichtigung einer Gewichtung der Eigenschaften wird der individuelle Zinssatz des Objektes ermittelt:

Liegenschaftszinsspanne	%	1,5 - 4,0	Gewichtung
Angebot und Nachfrage	%	3,00	4
Lage	%	2,50	3
Miethöhe	%	3,50	2
Beschaffenheit	%	3,50	1
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz	%	3,00	

Der allgemeine Instandhaltungszustand der Wohnräume wurde in der Ermittlung der Mieterträge hinreichend berücksichtigt. Wegen des Risikos künftig erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, insbesondere an der Gebäudehülle, sowie möglicherweise fehlender Instandhaltungsrücklagen wird ein Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,50 % vorgenommen.
Es errechnet sich ein zutreffender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 %

8.5 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäudeart finden sich folgende Angaben[13]:

Wohnhäuser: 80 Jahre.

Modernisierungsgrad:

Seit Errichtung des Gebäudes wurden keine, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.[14]

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2026
Baujahr	1988
Gebäudealter, max. jedoch übliche Gesamtnutzungsdauer	38
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer gerundet	42

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters errechnet sich eine Restnutzungsdauer von gerundet 42 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.[15]

8.6 Ertragswertermittlung

Der Gebäudereinertrag wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist. Zu diesem Gebäudeertragswert wird der Bodenwert hinzuaddiert und ergibt den Ertragswert.

	Einh.	Menge	Wert	Faktor	Ergebnis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						10.080,00 €
Wohnfläche	m²	108,0	7,50 €	12	9.720,00 €	
KFZ-Stellplätze/ Garagen	Stpl.	1,0	30,00 €	12	360,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 2.352,60 €
VPI Oktober 2025	VPI	123,0				
Verwaltungskosten Wohnung	WE	1,0	439,50 €	-1	- 439,50 €	
Verwaltungskosten Ga-Stpl.	Stpl.	1,0	48,00 €	-1	- 48,00 €	
Betriebskosten	%	0,0	- €		- €	
Instandhaltungskosten	m²	108,0	14,40 €	-1	- 1.555,20 €	
Instandhaltungsk. Ga-Stpl.	Stpl.	1,0	108,30 €	-1	- 108,30 €	
Mietausfallwagnis	%	2,0	10.080,00 €	-1	- 201,60 €	
Grundstücksreinertrag p.a.						7.727,40 €
Bodenwertverzinsung	%	3,50	96.719,70 €	-1		- 3.385,19 €
Gebäudereinertrag p.a.						4.342,21 €
Gebäudeertragswert	V	21,83	4.342,21 €			94.790,46 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	42				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	3,50				
Bodenwert						96.719,70 €
Ertragswert						191.510,16 €

Plausibilisierung:

Die Spanne der in den Jahren 2023 bis 2026 in Wertheim annoncierten, hinsichtlich Größe und Baujahr vergleichbaren Eigentumswohnungen beträgt 1.042 €/m² bis 3.684 €/m² Wohnfläche, im Mittel 2.379 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Ertragswert des zu bewertenden Wohnungseigentums entspricht einem Wertfaktor von 1.773 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung von Ausstattung und Beschaffenheit, der Lage in einem Zweifamilienhaus, der Regelungen zu den Bewirtschaftungskosten sowie der Marktsituation wird dieser Wert als plausibel angesehen.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert[16] 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 des 550/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 1376, verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss nebst Waschküche, zwei Kellerräumen, einer Garage sowie einem Nebengebäude, wird aus dem Ertragswert bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 gerundet

192.000,– €

Würzburg, 11.05.2026, Petra Hartmann
Immobiliengutachterin HypZert F, Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024



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

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

[1] ©Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

[2] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2025, www.statistik-bw.de/interaktiv/

[3] IMV-Marktdaten, Letztangebote, Quellen: Print und Internet, Anbieter: privat und Makler.

[4] IMV-Marktdaten, Letztangebote, Quellen: Print und Internet, Anbieter: privat und Makler.

[5] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

[6] Feststellungen der Unterzeichnerin und ergänzende Angaben seitens der Stadtwerke Wertheim.

[7] Siehe 6.Situation am Immobilienmarkt.

[8] Datenbank HSP Bau-, und Immobiliensachverständige.

[9] ImmoWertV 2021, Anlage 3

[10] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Wertheim.

[11] Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, Stand Januar 2026.

[12] Gutachterausschuss des Landkreises Würzburg, Immobilienmarktbericht 2024, 5.4.3 Liegenschaftszinssätze.

[13] ImmoWertV 2021, Anlage 1

[14] ImmoWertV 2021, Anlage 2

[15] ImmoWertV 2021, Anlage 2

[16] BauGB § 194