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 7050 70-0 · 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: Werbach-Niklashausen, Pfeiferstraße 9, sowie Flurstücke 9053/1 und 9057/1

Datum: 07.05.2026

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 38/25 – S26015

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. Gebäudebeschreibung 9
5. Situation am Immobilienmarkt 16

Teil B: Bewertung 19
6. Wertermittlungsverfahren 19
7. Bodenwert 20
8. Sachwert 20
9. Verkehrswert 25

Teil C: Anlagen 26
10. Fußnoten 26

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus,	
	Nebengebäude und Carport	
Adresse	Pfeiferstraße 9, 97956 Werbach	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungsstichtag	03.03.2026	
Baujahr	1925	
Konstruktion	wahrscheinlich Mauerwerk/Fachwerk	
Modernisierung	nicht zweifelsfrei bekannt	
Bauzustand	unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	396 m²	
Wohnfläche, überschlägig	180 m²	
Bodenwert	9.900 €	
Sachwert	96.760 €	
Verkehrswert	97.000 €	

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Nebengebäude und Carport.

Adresse:

Pfeiferstraße 9, 97956 Werbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 27.01.2026:
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 27.01.2026.
Grundbuchauszug vom 01.12.2025.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 03.03.2026 statt.

Der Unterzeichner erscheint um 10:00 Uhr am Anwesen. Auf mehrfaches Klingeln und Klopfen öffnet niemand. Die Augenscheinnahme findet durch den Unterzeichner vom öffentlichen Straßenraum aus statt.
Ende der Augenscheinnahme um 10:15 Uhr. Auf nochmaliges Klopfen und Klingeln öffnet niemand.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen 03.03.2026.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Werbach, Grundbuch von Niklashausen, Nr. 98, Grundstücke Flurstück 9053/1, 9057/1, 9059.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück Flurstück 9059 ist baureif und bebaut.
Bei den Flurstücken 9053/1 und 9057/1 handelt es sich um schmale unbebaute Randstreifen.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingetragen.
Für die Grundstücke existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug. Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 28.11.2025 (2 K 38/25).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Baulasten:

Die Flurstücke sind nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Über Miet- und pachtrechtliche Bindungen liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor.

3.2 Lage[1]

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Werbach, Ortsteil Niklashausen.

Der Ortsteil Niklashausen liegt ca. 5 km nordwestlich von Werbach, im Nordosten des Main-Tauber-Kreises, direkt an der Grenze zum Landkreis Main-Spessart.

Eine Kindertagesstätte ist in Niklashausen vorhanden. Eine Grundschule kann in Werbach besucht werden. Weitere Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im 10 km entfernten Mittelzentrum Tauberbischofsheim vorhanden als auch im angrenzenden Landkreis-Main-Spessart.

Erschlossen wird Niklashausen durch die L506 (Wertheimer Straße) und kleinere Nebenstraßen. Über die L506 ist die Bundesstraße B27 in ca. 12 km südliche Richtung erreichbar. Ein Anschluss an die Bundesautobahn A81 ist über die B27 in ca. 12 km (Anschlussstelle Tauberbischofsheim) gegeben.

Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau und dörfliche Mischbebauung.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück Flurstück 9059 ist weitgehend dreieckig. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 48 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 9 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 381 m².
Das Grundstück Flurstück 9053/1 liegt nordöstlich von Flurstück 9059 und hat eine Größe von 8 m². Das Grundstück Flurstück 9057/1 liegt nordwestlich von Flurstück 9059 und hat eine Größe von 7 m².

Die Grundstücke werden als wirtschaftliche Einheit genutzt (Bewertungsgrundstück).

Topografie:

Das Bewertungsgrundstück weist ein geringes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf.

Bodenbeschaffenheit:

Das Bewertungsgrundstück 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 Bewertungsgrundstück 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 Bewertungsgrundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Bewertungsgrundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.
Das Flurstück 9059 verfügt über einen Kanalanschluss.

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 Bewertungsgrundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 21.02.2025 erteilt.
Eine Inschrift in der Fassade weist als Baujahr „*1925*“ aus.

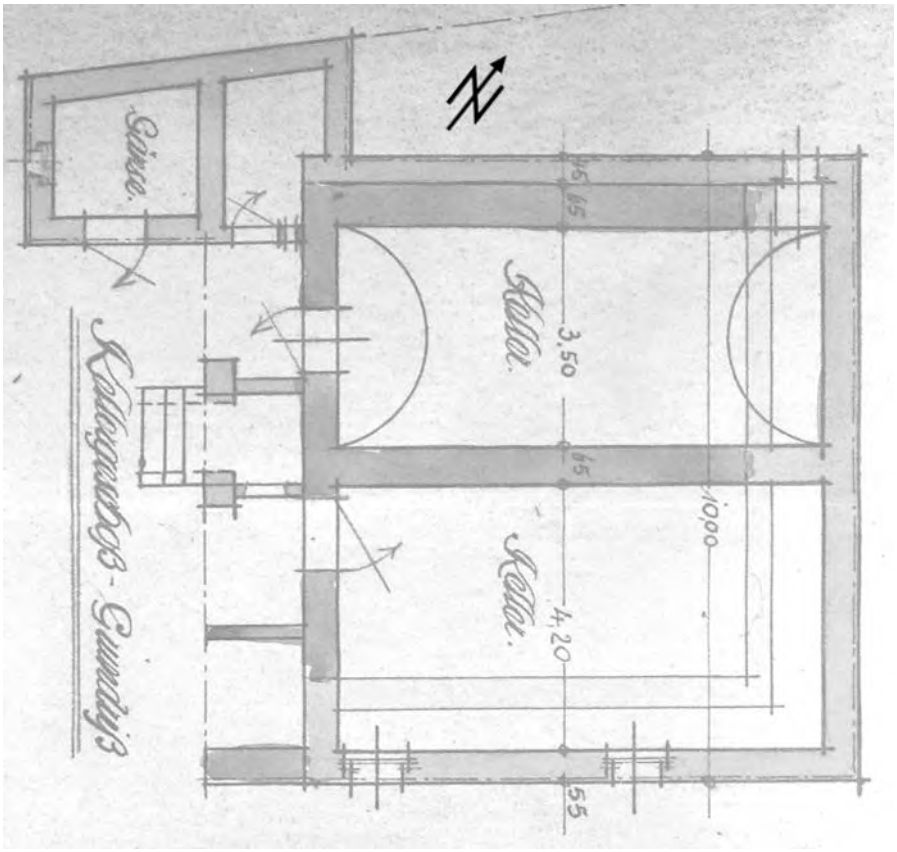
4.2 Baukonzeption

Das Wohnhaus besteht augenscheinlich aus einer Unterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss.

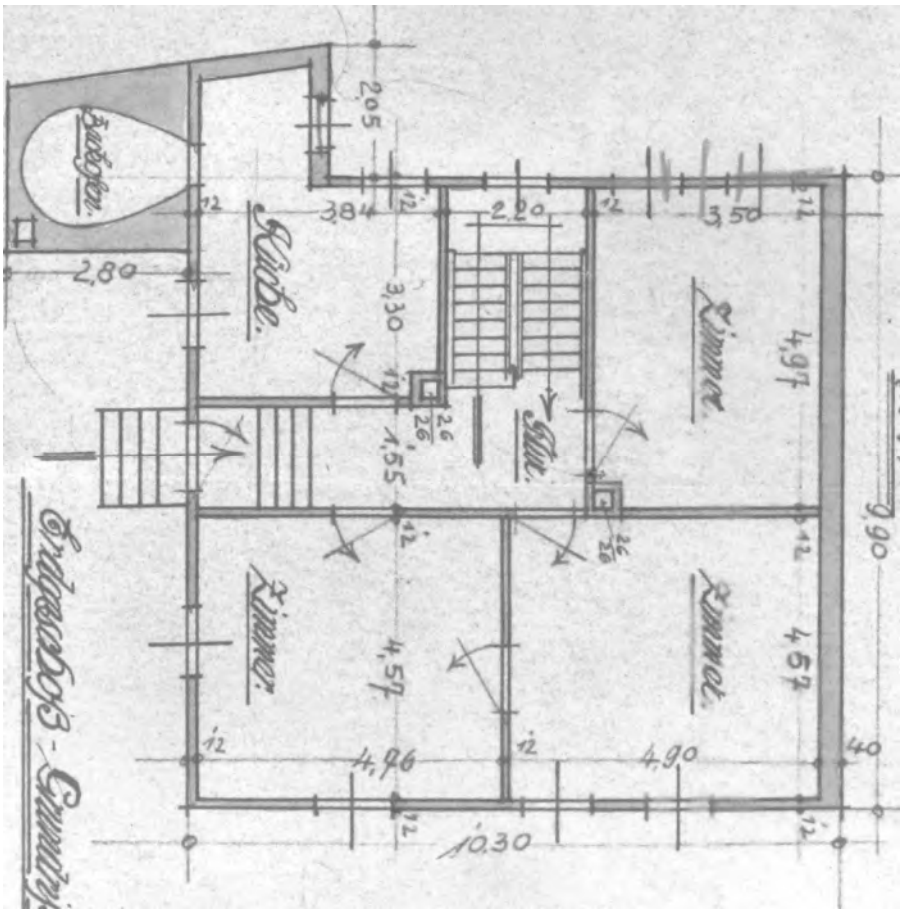
4.3 Pläne

Die Baupläne wurden vom Landesarchiv BW zur Verfügung gestellt und konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft werden.

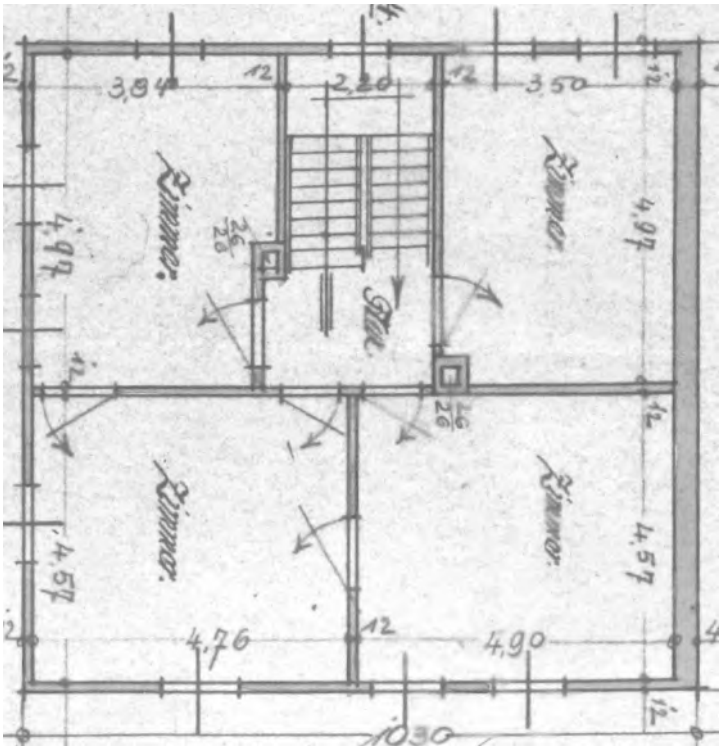
Kellergeschoss



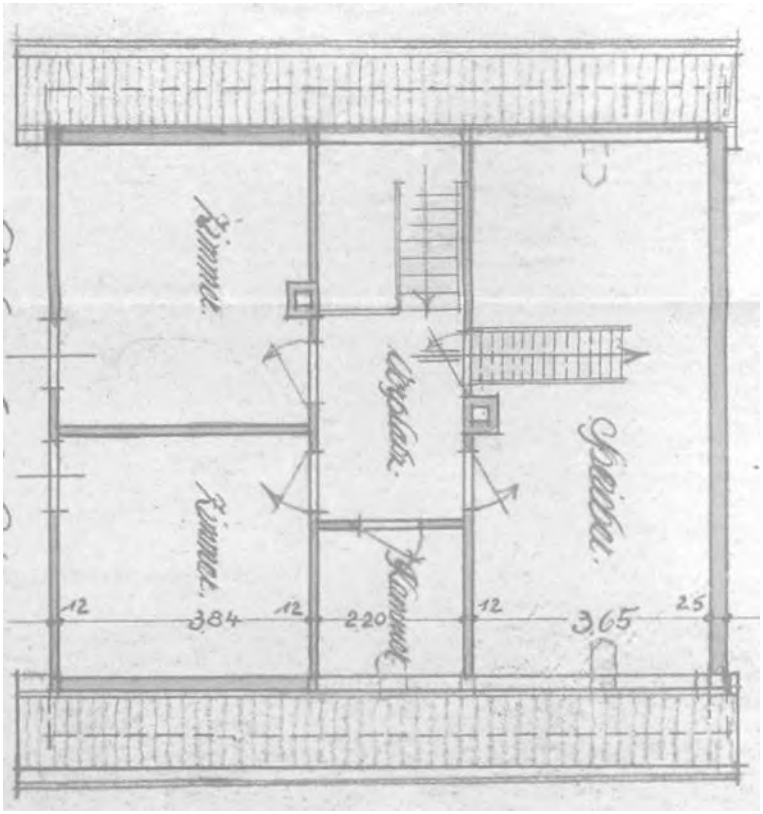
Erdgeschoss



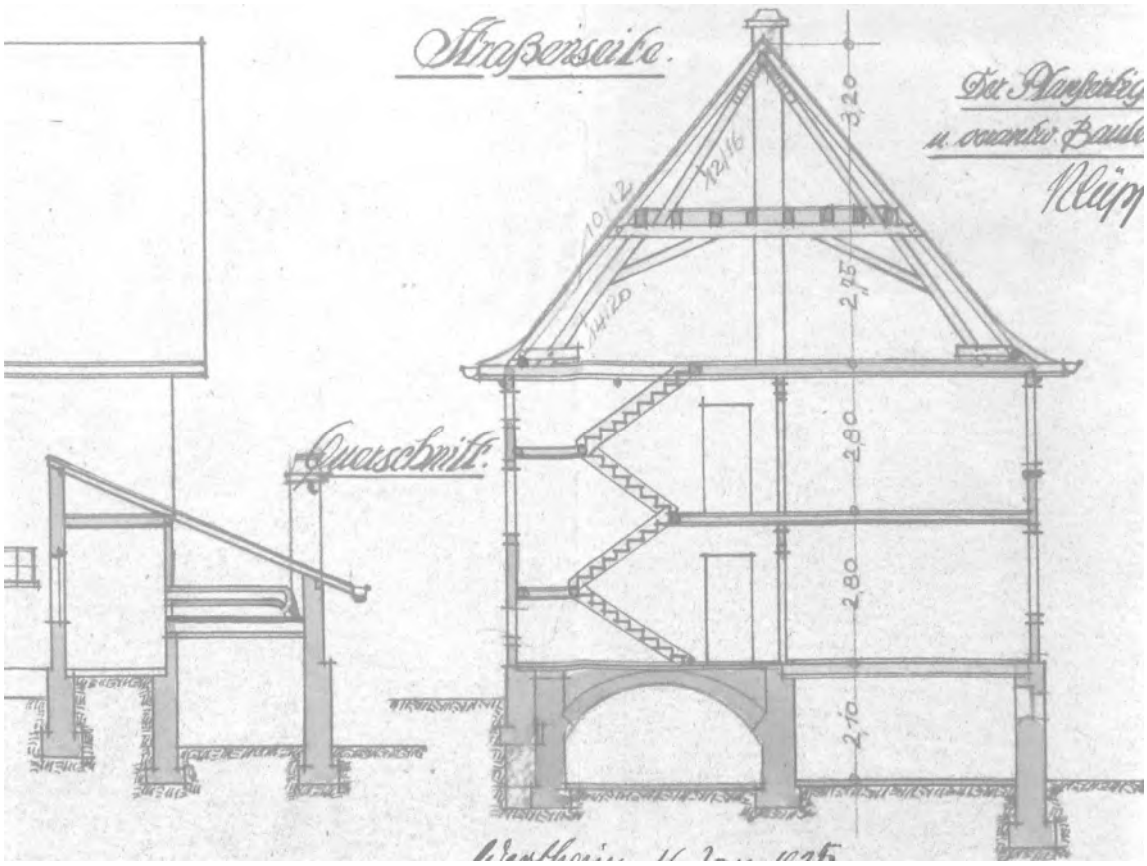
Obergeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerks-/Fachwerkskonstruktion.
Fenstergewänder im Erdgeschoss Naturstein.
Sockelbereich Naturstein.

Dach:

Augenscheinlich Holzsparrendach mit Betondachsteindeckung.

Fenster und Außentüren:

Augenscheinlich Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahresgruppe geschätzt 1990 bis 2010.
Außenliegende Verdunkelung über Kunststoff-Vorbaurollläden.

Hauseingangstüre: kassettiertes Holztürblatt mit Glasausschnitt, Baujahresgruppe geschätzt 1990 bis 2010.

Technische Ausstattung:

Stromversorgung augenscheinlich über Dachständer.
Die augenscheinlich erneuerte Kaminkopfverkleidung deutet auf eine erneuerte Heizung hin.

Außenanlagen:

Hoffläche zwischen Wohnhaus und Scheune mit Natursteinplatten belegt.

Fotos:





4.5 Baubeschreibung Nebengebäude

Nebengebäude:

Erdgeschoss: Natursteinmauerwerk.

Obergeschoss: Holzfachwerk mit Mauerwerksgefachen.

Dacheindeckung: Falzziegel. Baujahr mutmaßlich im Baujahr des Wohnhauses.

Fenster: Holzfenster mit Ein-Scheiben-Verglasung.

Straßenseitige Zufahrt über zweiflügeliges Holztür mit Schlupftüre.

Südwestlich angebaut ist eine Art Carport in Holzkonstruktion mit Pultdach,

Betondachsteineindeckung.

Giebelseite und eine Außenwand Holz verschalt.

Bodenbelag: Rasengittersteine.

Südwestlich des Carports befindet sich eine kleine Grünfläche.

Fotos:





4.6 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen:

- Straßenseitige Fassade: Insbesondere im Obergeschoss zeigt sich senkrechte Rissbildung im Bereich der Fenster und der nordöstlichen Gebäudeecke.

Instandhaltung:

Das Anwesen macht den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung.

Energetischer Zustand:

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

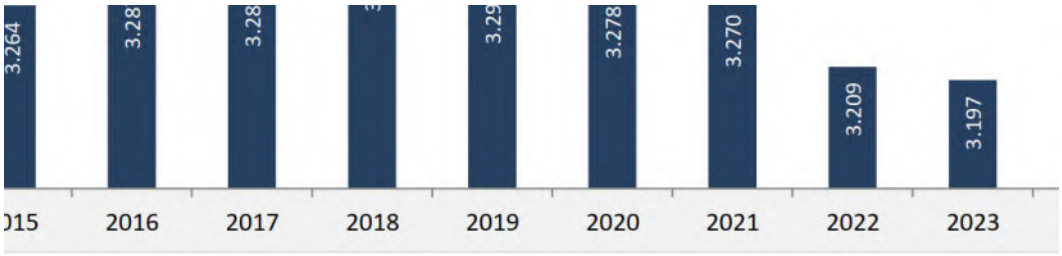
4.7 Flächen und sonstige Objektdaten

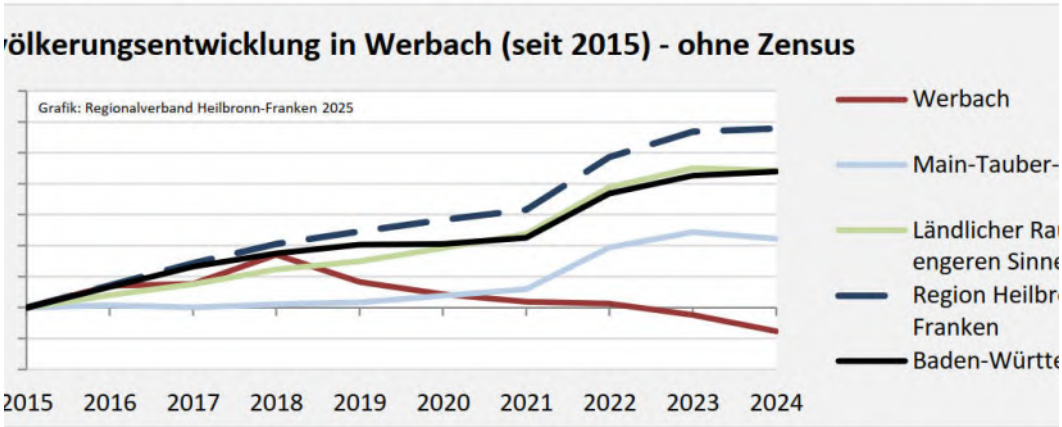
Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

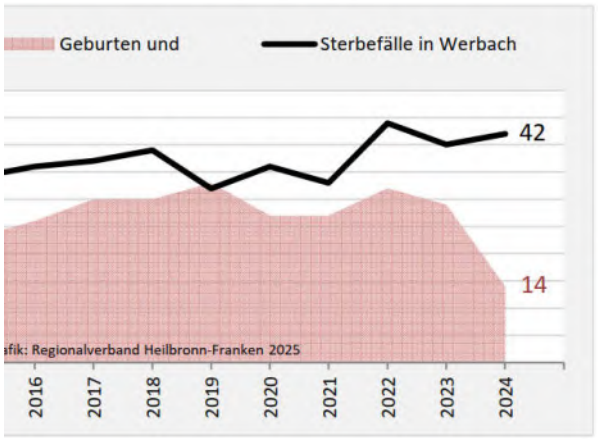
Bruttogrundfläche	
Wohnhaus	430,0 m²
Scheune	108,0 m²
Carport	26,0 m²
Grundstück	396 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,74
Wohnfläche, überschlägig	180,0 m²

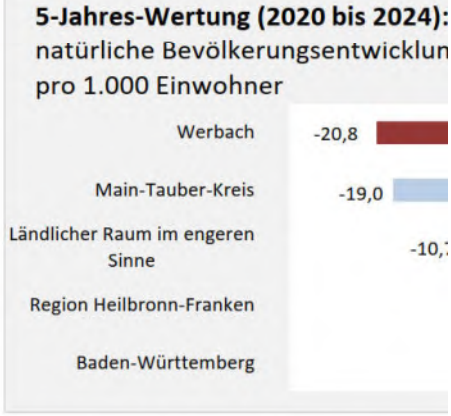
5. Situation am Immobilienmarkt

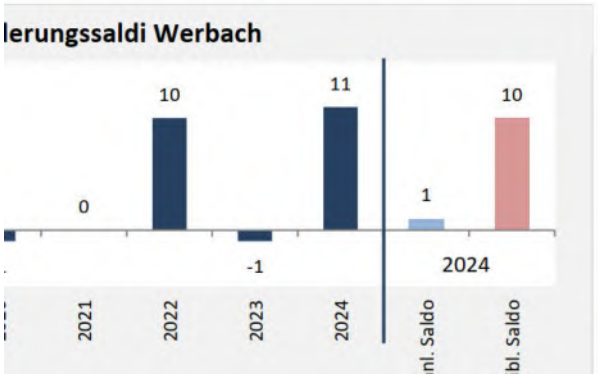
Bevölkerungsentwicklung für Werbach:[3]

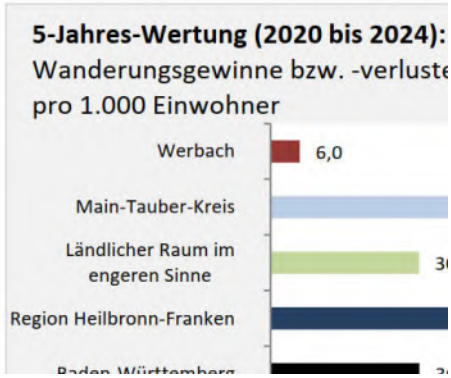


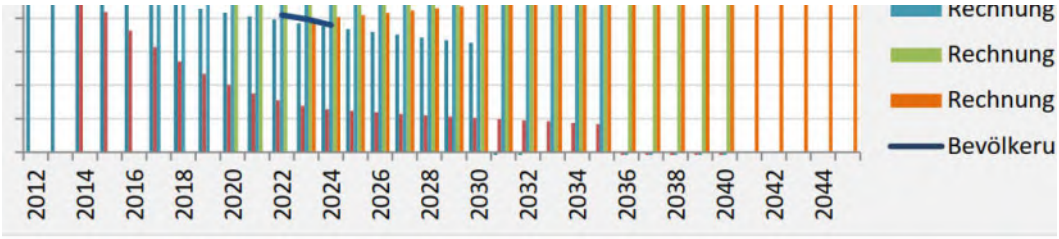


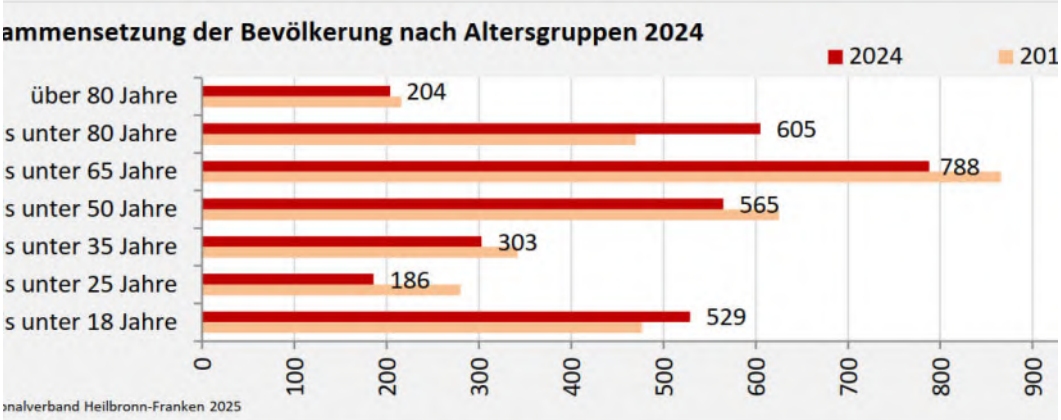


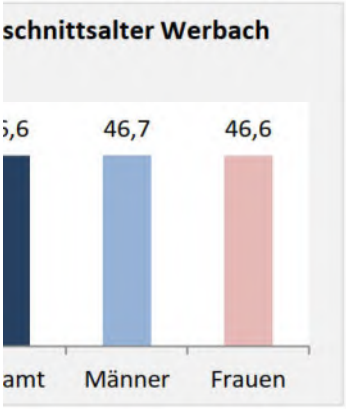


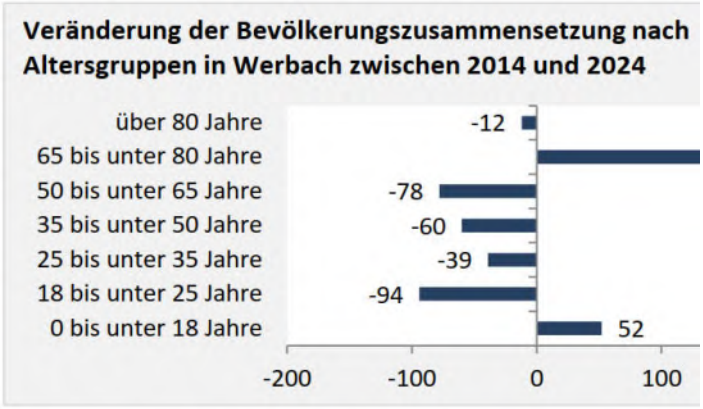


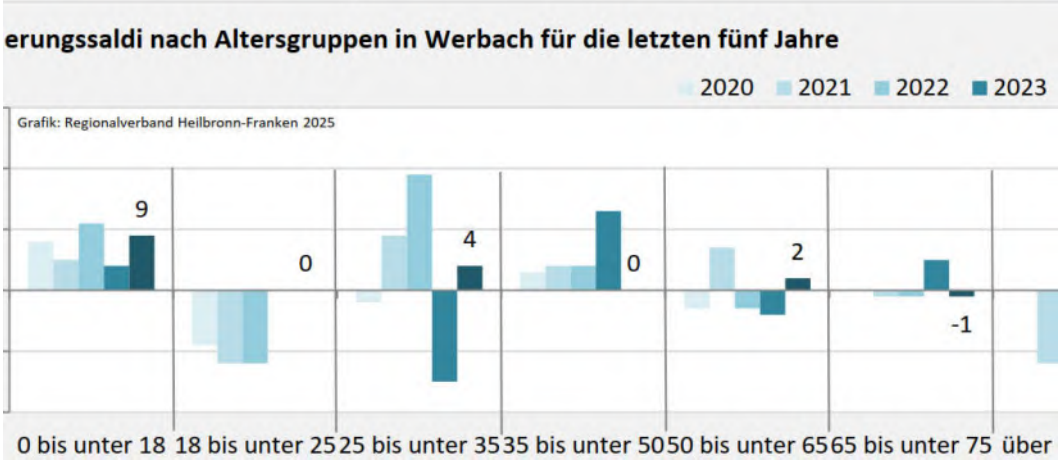



Rechnung
Rechnung
Rechnung
Bevölkeru
2012
2014
2016
2018
2020
2022
2024
2026
2028
2030
2032
2034
2036
2038
2040
2042
2044

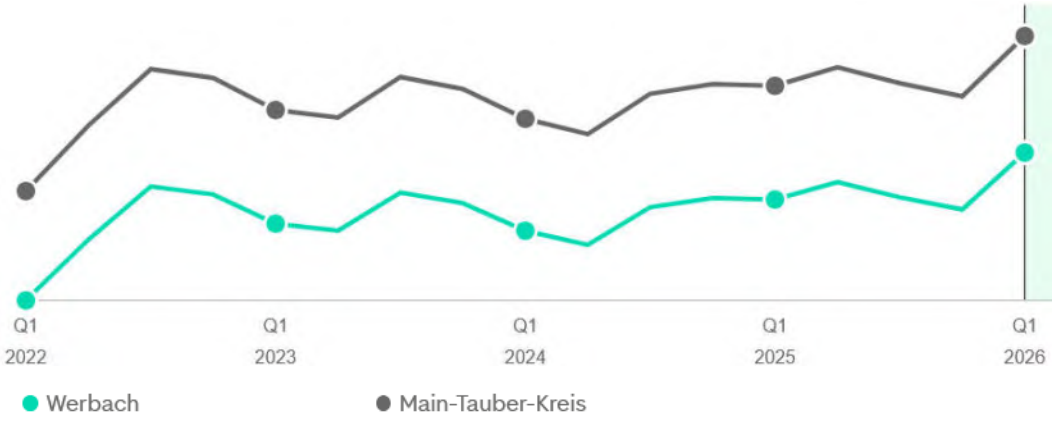

ammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen 2024
2024
201
über 80 Jahre
s unter 80 Jahre
s unter 65 Jahre
s unter 50 Jahre
s unter 35 Jahre
s unter 25 Jahre
s unter 18 Jahre
204
605
788
565
303
186
529
0
100
200
300
400
500
600
700
800
900
nalverband Heilbronn-Franken 2025


schnittsalter Werbach
,6
46,7
46,6
amt
Männer
Frauen


Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen in Werbach zwischen 2014 und 2024
über 80 Jahre
65 bis unter 80 Jahre
50 bis unter 65 Jahre
35 bis unter 50 Jahre
25 bis unter 35 Jahre
18 bis unter 25 Jahre
0 bis unter 18 Jahre
-12
-78
-60
-39
-94
52
-200
-100
0
100


erungssaldi nach Altersgruppen in Werbach für die letzten fünf Jahre
2020
2021
2022
2023
Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2025
9
0
4
0
2
-1
0 bis unter 18
18 bis unter 25
25 bis unter 35
35 bis unter 50
50 bis unter 65
65 bis unter 75
über

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Werbach:[4]



Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:[5]

Im Gemeinden mit vergleichbarem Bodenwertniveau des nördlichen Landkreises Main-Tauber-Kreis wurden in den Jahren 2024 und 2025 folgende Wohnhäuser und Hofstellen veräußert:

Nr.	Jahr	Lage	Art	Kaufpreis
1	2024	Niklashausen	EFH	185.000,00 €
2	2024	Werbach	EFH	123.500,00 €
3	2025	Werbach	Hofstelle	80.000,00 €
4	2025	Niklashausen	EFH	70.000,00 €
5	2025	Uissigheim	EFH	300.000,00 €

Weitere Angaben zu den Objekten liegen nicht vor.

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.

Wirtschaftliche Einheit:

Das zur bewertende Anwesen besteht aus 3 im Rechtssinne eigenständigen Grundstücken. Die Grundstücke Flurstück 9053/1 und 9057/1 sind augenscheinlich durch das Bewertungsobjekt überbaut und auf Grund der geringen Größe und dem schmalen Zuschnitt nicht eigenständig nutzbar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden diese Grundstücke mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich im Verbindung mit Grundstück Flurstück 9059 genutzt und gehandelt.

Die Bewertung erfolgt als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Flurstück 9059, 9053/1 und 9057/1.

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.[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.

Überbau:

Die Darstellung im Kataster deutet auf einen Überbau des Nachbargrundstücks Flurstück 9057/2 hin. Der Umfang des Überbaus kann nicht zweifelsfrei festgestellt 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 Bodenrichtwert[7] herangezogen.
Geltungsbereich: Gemeinde Werbach, Gemarkung Niklashausen, Bodenrichtwertnummer 00436301, baureifes Land, Dorfgebiet, Bodenrichtwertzone: Würzburger Straße/Pfeiferstraße, Stichtag 01.01.2025: 25 €/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	€/m²		25,00 €	
Grundstücksgröße	m²	396,00		
Bodenwert				9.900,00 €

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt[8]. Aufgrund der Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus konnten keine eingehenden Feststellungen zur tatsächlichen Ausstattung gemacht werden. Auf Grundlage der Feststellungen vom öffentlichen Straßenraum aus, werden Normalherstellungskosten mit überschlägig 700 €/m² angenommen.

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

Nebengebäude:

Die Nebengebäude werden entsprechend ihrer Ausstattungsqualität einem Gebäudetypus zugeordnet und entsprechende Normalherstellungskosten berücksichtigt.[10] Für eine zeitgemäße Wohnnutzung des Anwesen werden die Lagerflächen der Scheune nicht vollumfänglich benötigt. Dagegen ist das Scheunengebäude instand zuhalten. Es wird ein Nutzwertabschlag von 50% angenommen. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex berücksichtigt.

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen in Außenanlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als einfach eingestuft und unter Berücksichtigung des Carports mit 7 % in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

8.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben[11]:

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

Modernisierungsgrad:

Aufgrund der Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus konnten keine eingehenden Feststellungen zu getätigten Modernisierungen gemacht werden. Feststellungen vom öffentlichen Straßenraum deuten darauf hin, dass in den vergangenen 20 Jahren keine, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden[12].

Restnutzungsdauer:

Unter Berücksichtigung des wahrgenommenen Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 12 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.[13] Feststellungen vom öffentlichen Straßenraum deuten auf eine vernachlässigte Instandhaltung und Bewirtschaftung hin. Es wird eine Abrundung auf eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

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 Erhebungen des benachbarten Neckar-Odenwald-Kreises vor. Die Region des Bewertungsobjektes wird als weitgehend vergleichbar mit dem Marktbereich III des Neckar-Odenwald-Kreises eingeschätzt:[14]

Marktbereich III		Billigheim Höpfingen Mudau Neunkirchen Schefflenz Waldbrunn	Binau Hüffenhardt Neckargerach Ravenstein Schwarzach Zwingenberg	Fahrenbach Limbach Neckarzimmern Rosenberg Seckach
	Bodenrichtwertbereich pro m² Grundstücksfläche			
vorl. Sachwert	**bis 50 €**	**50 € bis 99 €**	**100 € bis 199 €**	**200 bis 299 €**
bis 100.000	1,10	1,20		
200.000	1,00	1,10	1,20	1,30
300.000	0,95	1,00	1,10	1,20
400.000	0,90	0,95	1,00	1,10
500.000	0,85	0,90	0,95	1,00
600.000		0,85	0,90	0,95

Anpassung auf das Bewertungsobjekt:

Der Marktbereich III des Neckar-Odenwaldkreises ist geprägt durch Bodenrichtwerte > 25 €/m². Auswertungen von Gutachterausschüssen ergeben geringere Sachwertfaktoren bei sinkenden Bodenrichtwertniveau und gleichbleibenden vorläufigen Sachwerten.[15] Für das unterdurchschnittliche Bodenwertniveau wird ein Abschlag von – 5 %-Punkten geschätzt.

Feststellungen durch die Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum deuten darauf hin, dass, die Grundriss-Struktur, fehlende Freisitze sowie die Aufenthaltsqualität der Hoffläche, nicht einer zeitgemäßen Vorstellung der Mehrheit der Hauskäufer entsprechen. Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage wird ein frei geschätzter Abschlag von - 5 %-Punkten vorgenommen.

Der Sachwertfaktor wird gerundet auf 1,00 (+/- 0,0 %) geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m²	430,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	700,00		
Zu-/ Abschlag	%	-		
Baupreisindex zum Stichtag	%	193,50		
Gebäudeherstellungswert			582.435,00 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	10		
Alterswertminderung, linear	%	88	-512.542,80 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				69.892,20 €
Bruttogrundfläche Scheune	m²	108,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	300,00		
Zu-/ Abschlag	%	50,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	193,50		
Gebäudeherstellungswert			94.041,00 €	
Alterswertminderung, linear	%	88	-82.756,08 €	
Gebäudeteilsachwert Garage				11.284,92 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	7	81.177,12 €	5.682,40 €
Wert der baulichen Anlagen				86.859,52 €
Bodenwert				9.900,00 €
Vorläufiger Sachwert				96.759,52 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	1,00	96.759,52 €	0,00 €
Sachwert, marktangepasst				96.759,52 €

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 wird aus dem Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 gerundet

97.000,– €

Aufgrund der Augenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus konnten keine eingehenden Feststellungen zur tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit gemacht werden. Das Ergebnis ist daher mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet.

Die Bewertung erfolgte als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Flurstück 9059, 9053/1 und 9057/1.

Würzburg, 07.05.2026, Markus Stürzenberger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.



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

Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

[1] Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg

[2] Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

[3] Regionalverband Heilbronn-Franken, Datenblatt für die Gemeinde Werbach, Stand 2025

[4] www.immoscout24.de

[5] Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

[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 1

[12] ImmoWertV 2021, Anlage 2, i.V.m. ImmoWertA 2023, zu Anlage 2, II.3

[13] ImmoWertV 2021, Anlage 2

[14] Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach, Grundstücksmarktbericht 2024, Sachwertfaktoren

[15] ebenda, sowie Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg, Immobilienmarktbericht 2023/2024, 5.3.2.2

[16] BauGB § 194