

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 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](mailto:sachverst@ndige.de)

[www.hsp-sachverstaendige.de](http://www.hsp-sachverstaendige.de)

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

# GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Kulsheim, Bürgermeister-Heußlein-Straße 1, 2, 3, 4

Wohnung: Nr.: 9

Garage Nr.: G12

Datum: 29.09.2025

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 4/25 – S25071

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg

Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz

Christian Weis

Markus Stürzenberger

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>Teil A: Dokumentation</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3. Grundstück</b>	<b>5</b>
<b>4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b>	<b>14</b>
<b>5. Erträge und Bewirtschaftungskosten</b>	<b>22</b>
<b>6. Situation am Immobilienmarkt</b>	<b>23</b>
<b>Teil B: Bewertung</b>	<b>25</b>
<b>7. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>25</b>
<b>8. Ertragswert</b>	<b>26</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>32</b>
<b>Teil C: Anlagen</b>	<b>33</b>
<b>10. Fußnoten</b>	<b>33</b>

## 1. Zusammenfassung

Beschrieb	Wohnungseigentum mit Kellerraum, Abstellraum im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht an einer Garage	
Adresse	Bürgermeister-Heußlein-Straße 4, 97900 Kilsheim	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	10.06.2025	
Baujahr	1962	
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Stahlbetondecken	
Modernisierung	einzelne Bauteile	
Bauzustand	unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	3.758 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	
Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrecht an einer Garage		
Ertragswert	90.367 €	
Verkehrswert	90.000 €	

## Teil A: Dokumentation

### 2. Allgemeines

#### **Objektart:**

Wohnungseigentum mit Kellerraum, Abstellraum im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht an einer Garage.

#### **Adresse:**

Bürgermeister-Heußlein-Straße 4, 97900 Kulsheim.

#### **Hausverwaltung:**

#### **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 13.05.2025.

Wohnungsgrundbuchauszug vom 11.03.2025.

Teilungserklärung vom 09.02.1993 mit Nachträgen vom 23.06.1993 und 29.10.1993.

Wohngeldabrechnungen der Jahre 2021, 2022 und 2023.

Wirtschaftsplan für das Jahr 2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

**Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 10.06.2025 statt.

Anwesend waren: der Schuldner zu 1), Ein Vertreter der Gläubigerin sowie der Unterzeichner.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Auf mehrfaches Klingeln öffnet niemand.

Besichtigt wird das Gemeinschaftseigentum.

Ein zweiter Besichtigungstermin fand am 08.07.2025 statt.

Anwesend waren: die Schuldner zu 1) und 2), sowie der Unterzeichner.

**Wertermittlungstichtag:**

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der zweiten Augenscheinnahme angenommen:  
08.07.2025.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

**Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Kulsheim, Nummer 4130,  
Flurstück 8545:

450/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss Haus 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon, einem Kellerraum im Untergeschoss Haus 4 und einem Abstellraum im Dachgeschoss Haus 4).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein gesondertes Grundbuch angelegt (Nr. 4110 bis Nr. 4133). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Gemäß Bewilligungen vom 09.02.1993, 23.06.1993 und 29.10.1993.

Die Garage G12 ist als Sondernutzungsrecht der umseitig gezeichneten Eigentumswohnung zugeordnet. Eintragung 12.10.1998.

**Teilungserklärung:**

Die Teilungserklärung enthält im Wesentlichen marktübliche Vereinbarungen.

**Entwicklungszustand:**

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

**Planungs- und baurechtliche Situation:**

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Reutenbüschel“ rechtsgültig seit 25.10.1966, mit den Vorgaben als Wohnbebauung, in offener Bauweise.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



### Rechte am Bewertungsgrundstück:

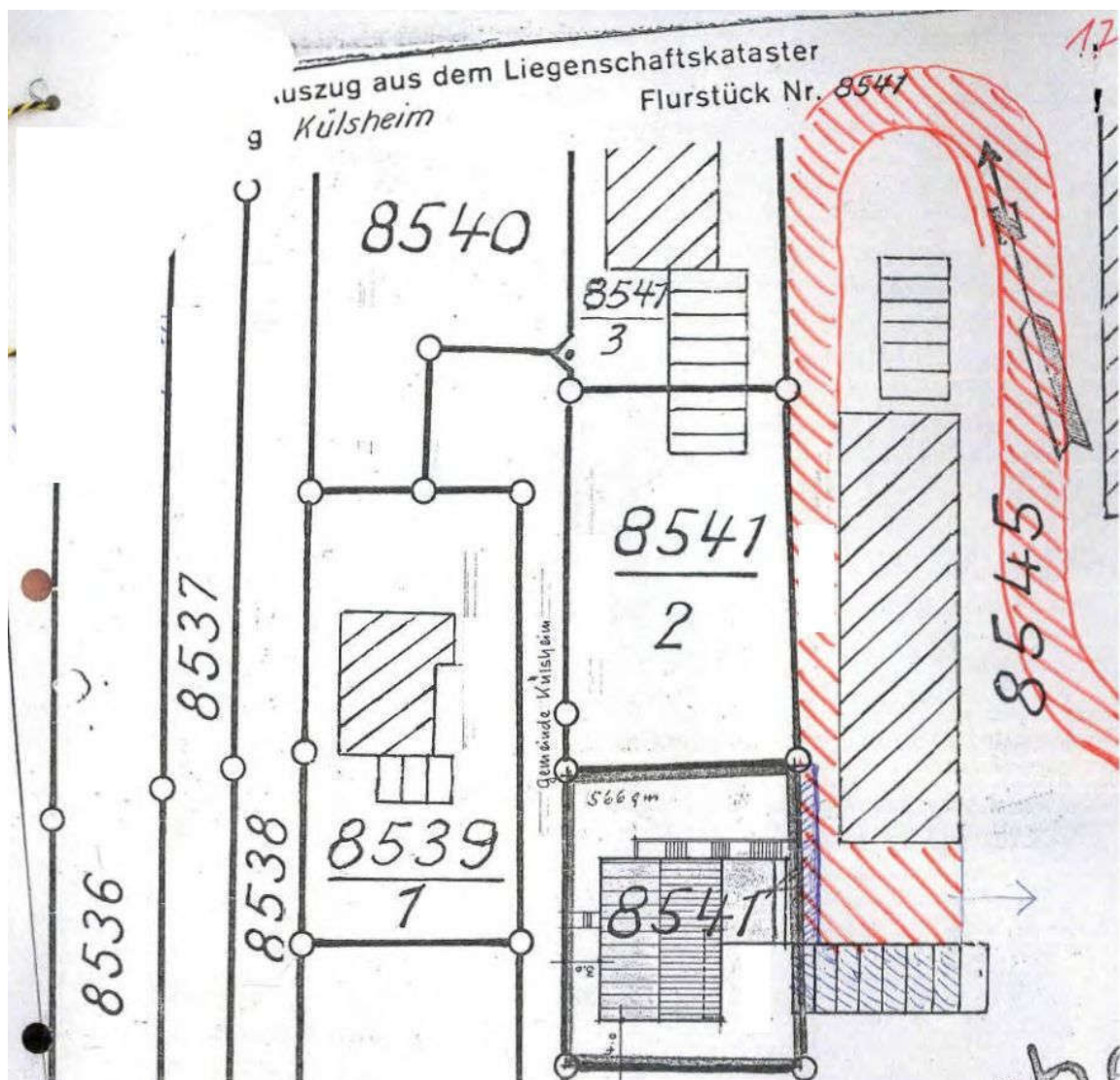
Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 3:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 8541; gemäß Bewilligung vom 23.11.1977.

Laut Bewilligungstext gewährt der Eigentümer von Flst.Nr. 8545 dem Eigentümer von Flst.Nr. 8541 das dauerhafte und kostenlose Recht, die unbebaute Fläche sowie den Wendepunkt auf Flst.Nr. 8545 zum Gehen und Fahren zu nutzen. Straßenreinigung und Straßenstreudienst für die belasteten Flächen sind durch den Berechtigten zu tragen.

Die betroffenen Bereiche sind im beiliegenden Lageplan rot markiert:



Lfd. Nr. 4:

Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 8541; gemäß Bewilligung vom 23.11.1977.

Laut Bewilligungstext verpflichtet sich der Eigentümer des Flst.Nr. 8545 gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Flst.Nr. 8541, bei einem Neubau über den sechs in o.g. Lageplan blau markierten Garagen maximal ein Wohngeschoss zu errichten und eine Dachneigung von höchstens 40 Grad einzuhalten. Es gelten zusätzlich die baurechtlichen Vorschriften.

Lfd. Nr. 5:

Geh- und Fahrrecht an der derzeit ausgebauten Straße für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 8541/3; gemäß Bewilligung vom 08.12.1992.

Laut Bewilligungstext ist der Berechtigte befugt, das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren, soweit dies für die Nutzung des Flurstücks 8541/3 als Mietwohngrundstück erforderlich ist. Insbesondere sind auch Dritte, die das Objekt nutzen, beliefern oder versorgen, zum Betreten und Befahren berechtigt. Die Ausübungsfläche umfasst die „*derzeit ausgebaute Straße*“. Die Unterhaltungskosten trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Lfd. Nr. 6:

Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 8541/3; gemäß Bewilligung vom 08.12.1992.

Laut Bewilligungstext verlaufen die Versorgungsleitungen für das Flst. 8541/3 über die Grundstücke Flst. 8545 und 8545/1. Die Leitungen dürfen durch den Berechtigten in ihrer aktuellen Lage genutzt, unterhalten und erneuert werden. Die anfallenden Kosten trägt der Berechtigte, sofern die Leitungen ausschließlich von ihm verwendet werden. Werden die Leitungen auch vom Flst. 8545 genutzt, übernimmt der Berechtigte 1/7 der Kosten.

Lfd. Nr. 9:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Führung einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und Abwasserleitungen) für die Stadt Kulsheim; gemäß Bewilligung von 19.11.2009.

Lfd. Nr. 10:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgas- und Wasserversorgungsleitungsrecht für die Stadtwerk Kulsheim GmbH mit Sitz in Kulsheim; gemäß Bewilligung vom 19.11.2009.

Aus dem Bewilligungstext zu lfd. Nr. 9 und 10:

Der Grundstückseigentümer erteilt der Stadt Kulsheim und der Stadtwerk Kulsheim GmbH dauerhaft das Recht, auf dem genannten Grundstück eine öffentliche Straße anzulegen sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Erdgas, Abwasser, Straßenbeleuchtung) zu verlegen und zu unterhalten:

- a) Die Stadt Kulsheim darf auf dem genannten Grundstück eine öffentliche Straße mit einer Breite von etwa 3,30 bis 4,50 Metern anlegen. Sie ist berechtigt, dort alle notwendigen Leitungen für Straßenbeleuchtung und Abwasser sowie zugehöriges Zubehör zu verlegen, Bau-, Wartungs- und Austauschmaßnahmen durchzuführen und das Grundstück dafür zu betreten und zu befahren.
- b) Die Stadtwerk Kulsheim GmbH ist befugt, sämtliche Leitungen für Erdgas- und Wasserversorgung mitsamt Zubehör auf dem Grundstück zu verlegen sowie alle erforderlichen Bau-, Betriebs-, Wartungs- und Austauschmaßnahmen einschließlich Erdarbeiten auszuführen und das Grundstück hierfür zu nutzen.

Die jeweiligen Unternehmen dürfen dafür alle notwendigen Arbeiten durchführen und das Grundstück betreten und befahren. Während der Errichtung und des Betriebs dieser Anlagen sind keine Eingriffe erlaubt, die deren Funktion beeinträchtigen könnten.

Das Nutzungsrecht kann auch an Dritte übertragen werden.

Der genaue Verlauf der Straße und Leitungen ist im beigefügten Lageplan markiert:

- Straßenbeleuchtung: grün
- Abwasserleitung: rot
- Erdgasleitung: gelb
- Wasserleitung: blau



Lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 06.03.2025 (2 K 4/25).

### **Baulast:**

Für das Grundstück Flurstück 8545 ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulastenblatt 62, Bausachenverzeichnis 1992 Nr. 210. Tauberbischofsheim, 28.06.1993:

Es besteht eine baurechtliche Verpflichtung, auf Grundstück Flst. Nr. 8545/1 drei Kfz-Stellplätze sowie drei Garagen zu errichten und diese jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 8545 bereitzustellen.

### **Rechte an anderen Grundstücken:**

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

### **Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:**

Nach Angabe liegen keine Mietverträge vor.

### 3.2 Lage<sup>1</sup>

Luftbild (Makrolage)



## Lageplan (Mikrolage)



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

Mit ca. 5.400 Einwohnern liegt Kilsheim im Nordwesten des Main-Tauber-Kreises.

Kilsheim wird erschlossen durch die Bundesstraße B27 und die Landstraße L504, L508 und L509. Der Anschluss auf die Bundesautobahn A81 (Würzburg – Stuttgart) über die Anschlussstelle Tauberbischofsheim in ca. 17 km erreichbar.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **Topografie:**

Das Grundstück weist ein Gefälle von Ost nach West 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.

## 4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 4.1 Baujahr

Der Energieausweis weist ein Baujahr 1962 aus.

### 4.2 Bau- und Wohnungskonzeption

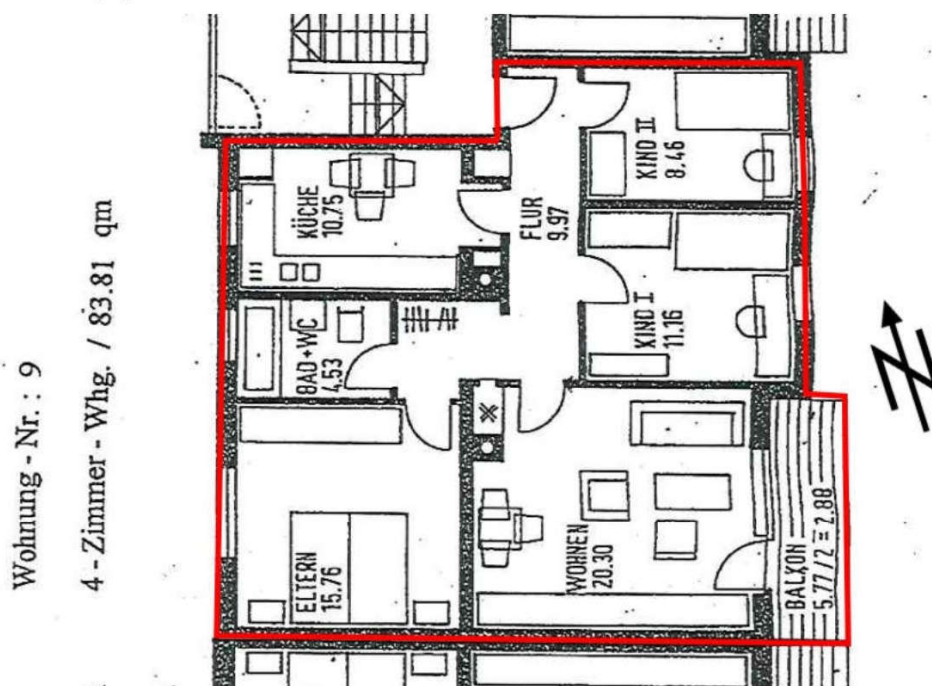
Laut Teilungserklärung mit Nachträgen wurden 2 Wohnhäuser mit je 2 Hauseingängen in 24 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das Wohnhaus Nr. 4 verfügt über 3 Geschoße mit je 2 Wohneinheiten.

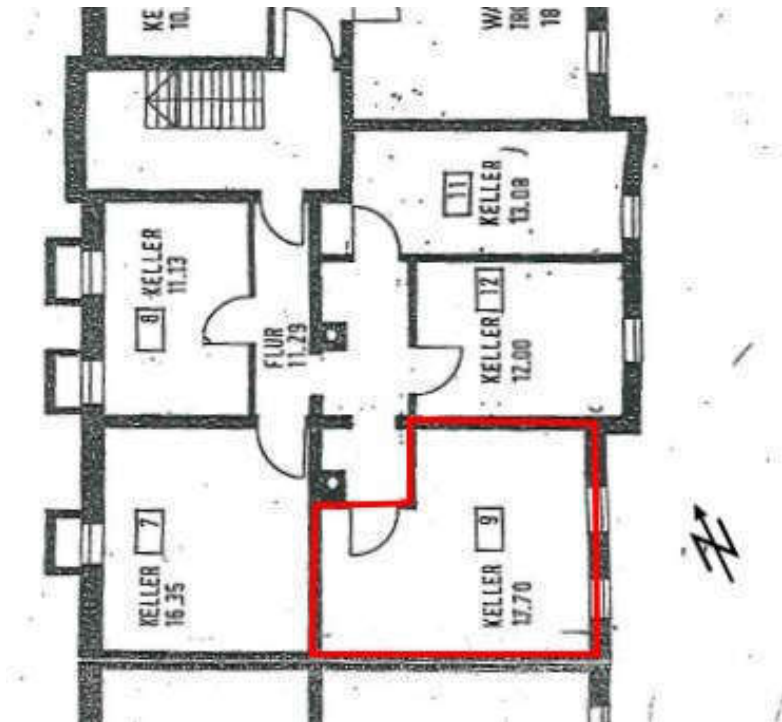
### 4.3 Wohnungskonzeption

Die Wohnungstüre führt in einen Flur. Vom Flur aus werden erschlossen: Küche, Bad, Schlafen, Wohnen Kind I und Kind II. Vom Wohnzimmer aus wird ein Balkon erschlossen.

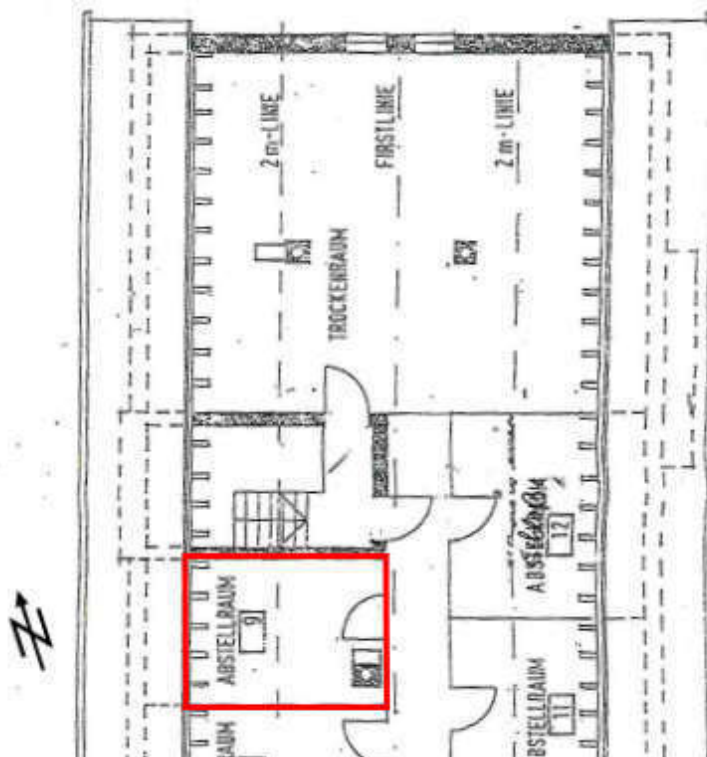
Wohnungsgrundriss



Kellerraum im Untergeschoss:



Raum im Dachgeschoss:



## 4.4 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 4.4.1 Gemeinschaftseigentum

#### **Außen- und Innenwände:**

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Außenwände Untergeschoss augenscheinlich Stahlbeton, gestrichen.

#### **Dach:**

Holzsparrendach.

Dacheindeckung: Betondachsteine.

Ungedämmt.

Dachboden, Bodenbelag: Estrich, augenscheinlich ungedämmt.

Nutzerabteile über Holzlattenverschläge abgetrennt.

#### **Außentüren:**

Hauseingangstüre: Kunststoffrahmen mit festverglastem Seitenteil, Zwei-Scheiben-Verglasung.

#### **Treppenhaus:**

Innentreppen: augenscheinlich Stahlbeton mit Natursteintritt- und -setzstufen.

Fenster: Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung.

#### **Kellergeschoss:**

Boden: Estrich.

Wandoberflächen: Mauerwerk, gestrichen.

Deckenoberflächen: Betonflachdecke mit Anstrich.

Nutzerkeller über beschichtete Holztürblätter in Stahlzargen abgetrennt.

#### **Kellerraum:**

Bodenbelag: Estrich.

Wandbelag: ohne weiteren Belag, Mauerwerk gestrichen.

#### **Heizung:**

Nach Angabe ist eine Öl-Zentralheizung vorhanden. Baujahr gemäß Energieausweis 1997.

In der zu bewertenden Wohnung ist diese nach übereinstimmender Angabe abgestellt.

Die Beheizung erfolgt nach Angabe über Elektroheizkörper. (Öl-Einzel-Konvektoren).

### **Sonstige technische Ausstattung:**

Elektroausstattung: zeitgemäß einfache Elektroausstattung, Schalterabdeckungen nach Angabe 1998.

### **Garagengebäude:**

Augenscheinlich Mauerwerkskonstruktion, verputzt.  
Zufahrt über manuell betriebene Metall-Schwingtore.

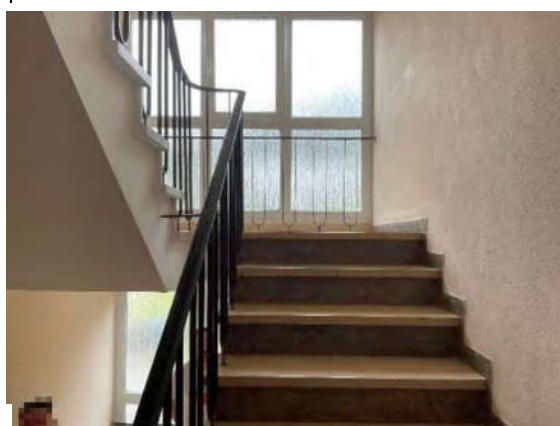
### **Außenanlagen:**

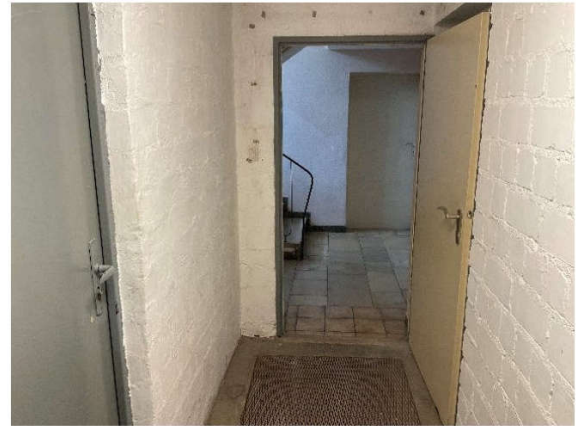
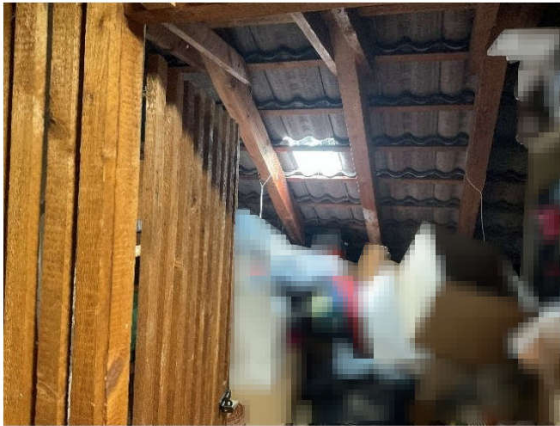
Garagenzufahrt: Betonsteinpflaster.

Verkehrswege: Asphalt, teilweise Betonsteinpflaster.

Dach: Betonflachdach mit augenscheinlich bituminöser Dacheindeckung.

### **Fotos:**





#### 4.4.2 Sondereigentum Wohneinheit Nr. 9

##### **Oberflächen, Innentüren und Fenster:**

Bodenbelag: Fliesen, Mosaik-Parkett, Laminat.

Bodenbelag, Balkon: Fliesen.

Wandbeläge: Raufaser gestrichen, sowie Rauputz gestrichen, im Flurbereich ohne Belag.

Deckenbeläge: Raufaser gestrichen, teilweise Holzwerkstoffverschalung, teilweise Putz mit Anstrich. Unterseitig im Wohnzimmer eine Unterkonstruktion für eine geplante Abhängung vorhanden.

Innentüren: glatte holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen.

Die flurseitigen Zargenteile sind entfernt. Nach Angabe eingelagert wegen der Renovierung des Flurs.

Fenster: Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahr 1998.

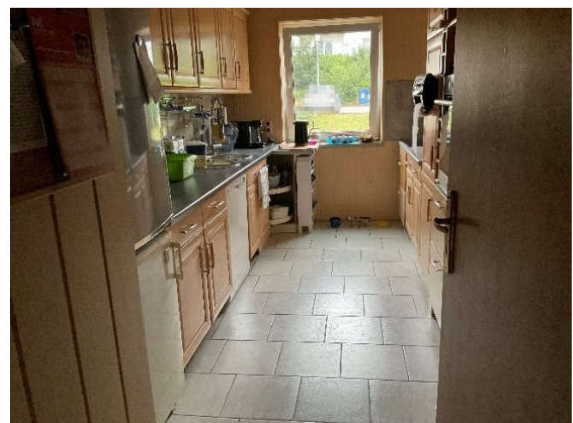
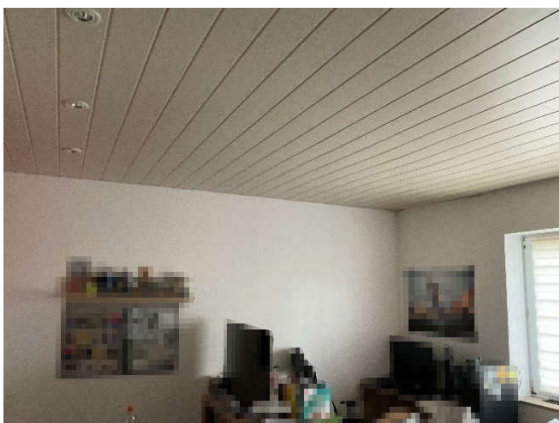
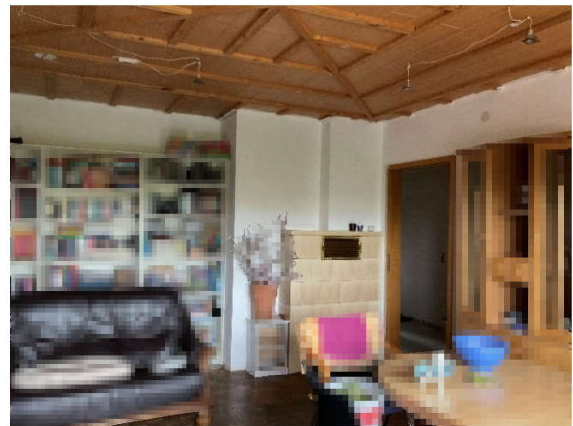
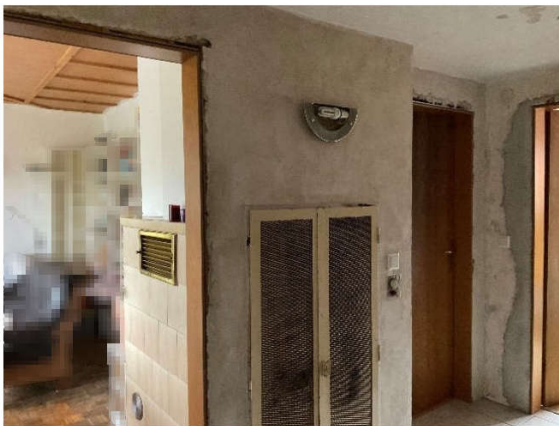
### Heizung:

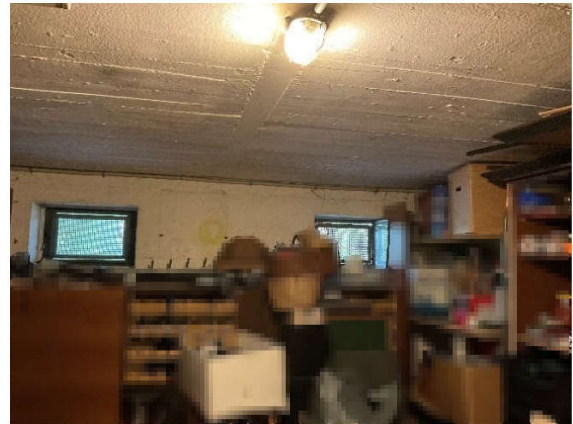
Zusätzliche Heizeinrichtung über einen Feststoffkachelofen im Raum Wohnen. Nach Angabe stillgelegt. Die gesamte Wohnung wird nach Angabe beheizt über Elektro-Öl-Radiatoren. Nach Angabe ursprünglich vorgesehen ist die Beheizung der Wohnung durch Warmluftkanäle, ausgehend vom Feststoffkachelofen im Raum Wohnen.

### Sanitärausstattung:

Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur, Badewanne, Duschvorhang, Warmwasserbereitung über einen Elektroboiler, Fassungsvermögen 120 Liter.  
Wandbelag: Fliesen raumhoch.  
Deckenbelag: Holzwerkstoffpaneele.  
Bodenbelag: Mosaik-Parkett.

### Fotos:





#### 4.5 Bauzustand

##### **Baumängel und Bauschäden:**

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

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

##### Gemeinschaftseigentum:

- Fassade: An der Fassade zeigen sich Fehlstellen im Anstrich, teilweise horizontale Rissbildungen.
- Im Bereich des Treppenhauses sind Putzergänzungen überarbeitet und wahrnehmbar, ohne Anstrich.
- Ausblühungen im Bereich des Bodenbelages vor dem Hauseingang im Treppenhaus.
- Nach Angabe wurde im Jahr 2024 die Allgemeinstrom-Elektrik erneuert. Hier fehlen noch die abschließenden Anstriche im Treppenhausbereich.
- In den Wohnungen selbst wurde die Elektrik nicht erneuert.

##### Sondereigentum:

- Teilweise erhöhte Abnutzung der Oberflächen, insbesondere des Mosaikparketts, stellenweise mechanische Beschädigung.

**Instandhaltung:**

Die Instandhaltung des Hausanwesens wird als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

**Wohnungseigentum:**

Die Wohnräume machen insgesamt den Eindruck einer unterdurchschnittlichen Instandhaltung.

**Energetischer Zustand:**

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner vorgelegt.

Der Energieausweis vom 29.04.2024 weist als Energieverbrauchsausweis einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 149,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) aus.

Dies entspricht einer Energieeffizienzklasse E.

**4.6 Objektgröße, Wohnfläche**

Anzahl der Wohneinheiten im betreffenden Wohngebäude: ca. 12.

Wohnfläche der Wohnung lt. Grundrissplan: 83,81 m<sup>2</sup>.

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

Die hälftige Anrechnung der Freisitzflächen ist am Immobilienmarkt üblich.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich.

## 5. Erträge und Bewirtschaftungskosten

### 5.1 Mieteinnahmen

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt

### 5.2 Bewirtschaftungskosten

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024
			Wirtschaftsplan
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
Versicherungen	289,71 €	345,48 €	360,00 €
Stromkosten	12,31 €	18,76 €	18,76 €
Wasser / Abwasser / Kanal	693,35 €	900,68 €	900,68 €
Hausmeister	128,09 €	255,58 €	135,00 €
Instandhaltung	587,80 €	3.402,45 €	135,00 €
Sonstiges	12,83 €	7,05 €	- €
Heizkosten	8,94 €	9,61 €	9,61 €
Verwaltergebühren	281,69 €	344,72 €	344,72 €
Zuführung Rücklage	450,00 €	450,00 €	450,00 €
Entnahme Rücklage	-	495,64 €	-
Summe	1.969,08 €	2.331,88 €	2.353,77 €
Entnahme Instandhaltungsrücklage	11.014,28 €	75.610,04 €	- €
Zweck	Heizölzähler	Elektroinst.	
Instandhaltungsrücklage zum 31.12. gesamt	85.128,39 €	keine Angabe	keine Angabe

Nach Angabe der Hausverwaltung „*stehen grundsätzlich folgende Instandhaltungsarbeiten an:*

- *Sanierung der Fassaden*
- *Malerarbeiten in den Treppenhäusern“<sup>2</sup>*

## 6. Situation am Immobilienmarkt

### Demografie:<sup>3</sup>

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040:

Külsheim:

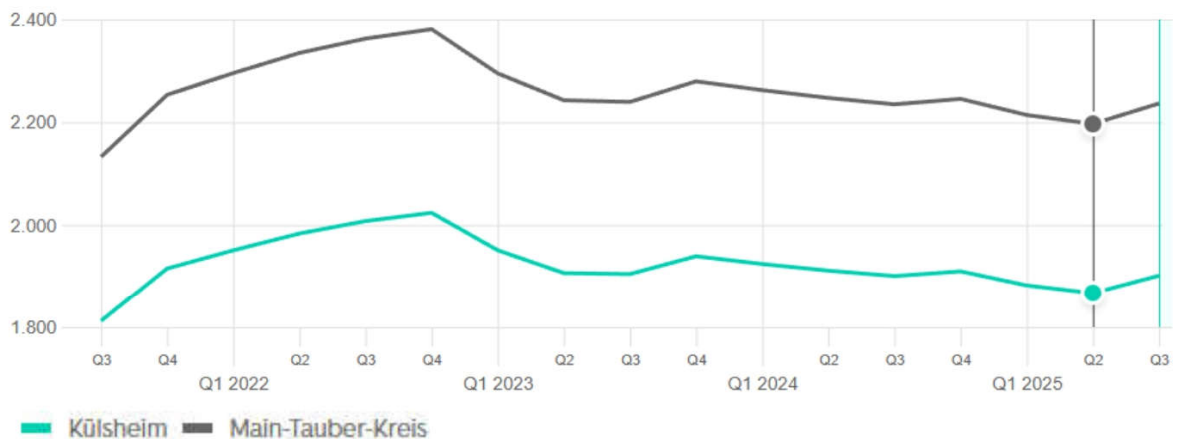
2025	2030	2035	2040	2045	2025 - 2045
5.369	5.435	5.503	5.544	5.572	3,8%

Tauber-Kreis:

2025	2030	2035	2040	2045	2025 - 2045
133.637	135.281	136.475	137.387	138.056	3,3%

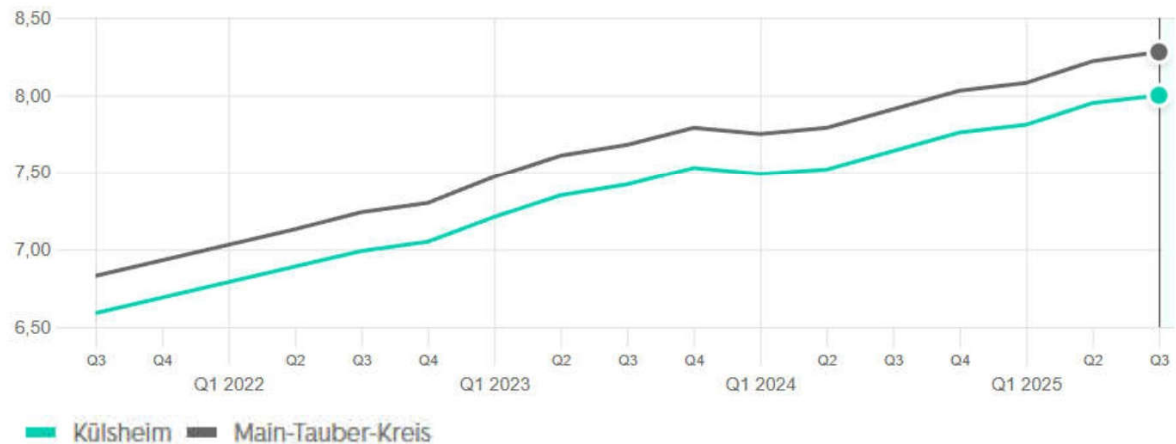
Die Prognose weist für den Main-Tauber-Kreis sowie die Stadt Külsheim insgesamt eine stabile Entwicklung aus.

### Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnungen in Külsheim:<sup>4</sup>



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

### Entwicklung von Angebotsmieten für Wohnungen in Kilsheim:<sup>5</sup>



### Verkäufe:<sup>6</sup>

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden in Kilsheim folgende Wohnungen veräußert:

In Kilsheim 2023 wurde eine Wohnung für 70.000 € verkauft, 2024 ein weiteres Objekt für 135.000 €. Im Jahr 2024 wurden in Kilsheim 27 kernsanierte Wohnungen zu 3.600 €/m<sup>2</sup> bis 3.700 €/m<sup>2</sup> veräußert.

Im gleichen Zeitraum wurden in den angrenzenden Gemeinden Hardheim und Höpfigen folgende Wohnungen der Baujahresgruppe 1945 bis 1990 veräußert:

Nr.	Verkauf	Lage	BRW	Baujahr	Wfl/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	
1	Q1	2023	Hardheim	76,00 €	1986	65,00 m <sup>2</sup>	140.000,00 €	2.153,85 €
7	Q3	2023	Hardheim	105,00 €	1985	70,00 m <sup>2</sup>	140.000,00 €	2.000,00 €
8	Q4	2023	Hardheim	105,00 €	1958	70,00 m <sup>2</sup>	79.000,00 €	1.128,57 €
9	Q4	2023	Hardheim	76,00 €	1985	80,00 m <sup>2</sup>	140.000,00 €	1.750,00 €
10	Q1	2024	Hardheim	76,00 €	1970	65,00 m <sup>2</sup>	76.700,00 €	1.180,00 €
11	Q1	2024	Hardheim	105,00 €	1973	124,00 m <sup>2</sup>	200.000,00 €	1.612,90 €
14	Q3	2024	Hardheim	105,00 €	1973	107,00 m <sup>2</sup>	195.000,00 €	1.822,43 €
15	Q3	2024	Hardheim	105,00 €	1970	72,00 m <sup>2</sup>	131.000,00 €	1.819,44 €

Weitere Details zu Ausstattung, Größe und Alter sind nicht bekannt.

## 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.

#### **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.<sup>7</sup>

Für eine sichere Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen keine Vergleichspreise vor, deren wertbestimmende Kriterien hinreichend genau bekannt sind. Für eine Ertragswertermittlung liegen hinreichend Daten vor. Die Bewertung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.

#### **Rechte und Lasten:**

Die eingetragenen Rechte schränken die Nutzung und die Veräußerbarkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums nicht ein. Den Rechten wird kein relevanter Wertfluss beigemessen.

#### **Modernisierungs-/Ausbaukosten:**

Das zu bewertende Wohnungseigentum verfügt über keinen Anschluss an die Zentralheizung der Wohnanlage. Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde ein zukünftiger Erwerber die Wohnung an die Zentralheizung anschließen und mit den notwendigen Installationen und Wärmeabgabemedien hierfür nachrüsten. Im Zuge dieser Baumaßnahme würden wahrscheinlich die Oberflächen und die Sanitärausstattung der Wohnung ebenfalls erneuert werden.

Der Ertragswertermittlung wird eine fiktiv modernisierte und an die Zentralheizung angeschlossene Wohnung zugrunde gelegt. Vom ermittelten vorläufigen Ertragswert der sanierten Wohnung werden die überschlägig ermittelten Modernisierungs-/Ausbaukosten abgezogen.

## 8. Ertragswert

### 8.1 Marktüblich erzielbare Erträge

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

Für die Kommune und die Region des Bewertungsobjektes liegt kein Mietspiegel vor.

Die zu bewertende Wohnung wird nach Modernisierung hinsichtlich ihrer Beschaffenheit als marktgängig angesehen. Nach Auswertungen von Angebotsmieten<sup>8</sup> und eigenen Erhebungen<sup>9</sup> wird für die fiktiv modernisierte und an die Zentralheizung angeschlossene Wohnung folgende Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erzielbar eingeschätzt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt:

Wohnung:	7,50 €/m <sup>2</sup>
Garagenstellplatz:	30 €/STP

### 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. Es sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewendet wurden.<sup>10</sup>

### 8.3 Liegenschaftszinssatz

Für das vorliegende Anwesen sind dem Verfasser keine Liegenschaftszinssätze aus unmittelbaren Vergleichsobjekten bekannt. Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Für die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des angrenzenden Neckar-Odenwald-Kreises im Kapitel Immobilienmarkt abgebildeten Verkaufspreise aus den Jahren 2023 – 2025, liegen ausgewertete Liegenschaftszinssätze vor. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz dieser Verkäufe beträgt bei einer Spanne von - 0,25 bis 4,83, im Mittel 1,79.

Eine bundesweit übliche Zinsspanne<sup>11</sup> beträgt für:

Eigentumswohnungen: 1,5 % bis 4,5 %

Nach Angabe der Hausverwaltung sind Sanierungsmaßnahmen der Fassaden und Malerarbeiten im Treppenhaus geplant. Ob die zum Wertermittlungstichtag vorhandene Instandhaltungsrücklage für diese Maßnahmen auskömmlich ist, kann nicht zweifelsfrei beurteilt werden. Für dieses Kostenrisiko wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer einen Abschlag in seiner Kaufpreisfindung vornehmen.

Auf Grundlage vorgenannter Auswertungen wird unter Berücksichtigung der zinssatzbildenden Eigenschaften Angebot und Nachfrage, Lage, Ausstattung, Baujahresgruppe, Restnutzungsdauer sowie Höhe der Erträge und Instandhaltungsrücklage ein zutreffender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % geschätzt.

#### 8.4 Bodenwertanteil

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

##### **Bodenrichtwert:**

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils wird der Bodenrichtwert<sup>12</sup> herangezogen.

Geltungsbereich: Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Külsheim, Bodenrichtwertnummer 00300102, Baureifes Land, allgemeines Wohngebiet zum Bodenrichtwertstichtag:

01.01.2025: 73 €/m<sup>2</sup>, 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 Bodenrichtwertes.

### Bodenwertanteilermittlung:

450/10000 Miteigentumsanteil	MEA	0,045
Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	3.758
Bodenrichtwert, ebf	€/m <sup>2</sup>	73,00 €
Bodenwertanteil		12.345,03 €

### 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<sup>13</sup>:

Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre.

#### 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 Anlage<sup>14</sup>.

In der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist eine (fiktiv) modernisierte und an die Zentralheizung angeschlossene Wohnung berücksichtigt.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte ist
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Verbesserung der Heizungsanlage und Raumlufttechnik	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		5,0

#### 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	2025
Baujahr	1962
Gebäudealter	63
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer gerundet	28

Entsprechend dem Gebäudealter errechnet sich für die (fiktiv) sanierte Wohnung eine Restnutzungsdauer von gerundet 28 Jahren.<sup>15</sup>

### Modernisierungs- / Ausbaurkosten:

Folgende Maßnahmen werden in einfacher bis mittlerer Qualität und Güte berücksichtigt:

- Installieren von Heizleitungen und Heizkörpern, incl. Anbindung an die Zentralheizung
- Erneuerung der Sanitärausstattung
- Überarbeiten/Erneuern der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und Türen.

Unter Berücksichtigung der Marktsituation werden die Modernisierungs- / Ausbaurkosten auf gerundet 35.000 € geschätzt.<sup>16</sup> Dies entspricht gerundet 420 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die überschlägig ermittelten Modernisierungs- / Ausbaurkosten wurden im Rahmen einer Verkehrswertermittlung erstellt und können von den tatsächlichen Modernisierungs- / Ausbaurkosten erheblich abweichen und ersetzen keine qualifizierte Kostenermittlung.

Es wird empfohlen, vor einer Entscheidung, die finanzielle Konsequenzen nach sich zieht, eine qualifizierte Sanierungsplanung und Kostenermittlung erstellen zu lassen.

## 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 für das (fiktiv) sanierte Objekt.

Überschlägige Sanierungskosten werden im Anschluss in Abzug gebracht.

	Einh.	Menge	Wert	Faktor	Ergebnis	Summe
Jahresrohertrag p.a.						7.903,35 €
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	83,82	7,50 €	12	7.543,35 €	
KFZ-Stellplätze/ Garagen	Stpl.	1,00	30,00 €	12	360,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.						- 1.922,16 €
Verbraucherpreisindex	VPI	120,20				
Verwaltungskosten Wohnung	WE	1,00	429,50 €	-1	- 429,50 €	
Verwaltungskosten Ga-Stpl.	Stpl.	1,00	46,90 €	-1	- 46,90 €	
Betriebskosten	%	0,00	- €		- €	
Instandhaltungskosten	m <sup>2</sup>	83,82	14,10 €	-1	- 1.181,79 €	
Instandhaltungsk. Ga-Stpl.	Stpl.	1,00	105,90 €	-1	- 105,90 €	
Mietausfallwagnis	%	2,00	7.903,35 €	-1	- 158,07 €	
Grundstücksreinertrag p.a.						5.981,19 €
Bodenwertverzinsung	%	2,50	12.345,03 €	-1	- 308,63 €	
Gebäudereinertrag p.a.						5.672,57 €
Gebäudeertragswert	V	19,96	5.672,57 €			113.224,41 €
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	28				
Liegenschaftszinssatz (LZS)	%	2,50				
Bodenwertanteil						12.345,03 €
Ertragswert, saniert						125.569,44 €
Sanierungskosten	m <sup>2</sup>	83,82	420,00 €	-1	- 35.202,30 €	- 35.202,30 €
Ertragswert, unsaniert						90.367,14 €

**Plausibilisierung:**

Die mittlere<sup>17</sup> Kaufpreisspanne der in den Jahren 2023 – 2025 verkauften Eigentumswohnungen in Hardheim und Höpfingen beträgt 1.463 €/m<sup>2</sup> bis 2.154 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Mittel 1.797 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Verkaufsfälle weisen einen durchschnittlichen Bodenrichtwert in Höhe von gerundet 98 €/m<sup>2</sup> und ein mittleres Baujahr 1988 auf.

Der ermittelte Ertragswert des modernisierten und an die Zentralheizung angeschlossenen Wohnungseigentums entspricht einem Wertfaktor von 1.498 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung des fiktiven Modernisierungsgrades, der Lage sowie des Baujahres als plausibel eingeschätzt.

Der ermittelte Ertragswert des unsanierten Wohnungseigentums entspricht einem Wertfaktor von 1.078 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird unter Berücksichtigung der Ausstattung und Beschaffenheit sowie insbesondere der zu erwartenden Sanierungskosten als zutreffend eingeschätzt.

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert<sup>18</sup> 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 450/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 8545, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG Haus 4 nebst Kellerraum und Abstellraum im DG im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.9 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr.12, wird aus dem Ertragswert bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 gerundet

**90.000,- €**

Der ermittelte Wert ist erheblich abhängig von grob überschlägig geschätzten Sanierungskosten. Es wird empfohlen, vor einer Entscheidung, die finanzielle Konsequenzen nach sich zieht, eine qualifizierte Sanierungsplanung und Kostenermittlung erstellen zu lassen.

Würzburg, 29.09.2025, Markus Stürzenberger

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten 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

<sup>1</sup> ©Geoportal Baden-Württemberg

<sup>2</sup> Email vom 15.05.2025

<sup>3</sup> © Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025 | Stand: 26.09.2025 / 10:03:41

<sup>4</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

<sup>5</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

<sup>6</sup> Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

<sup>7</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

<sup>8</sup> [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de); [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de).

<sup>9</sup> Datenbank HSP Bau-, und Immobiliensachverständige.

<sup>10</sup> ImmoWertV 2021 §12, §32, sowie Anlage 3

<sup>11</sup> Empfehlung des IVD Bundesverband, Stand Januar 2025.

<sup>12</sup> Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

<sup>13</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 1

<sup>14</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2

<sup>15</sup> ImmoWertV 2021, Anlage 2

<sup>16</sup> Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Nebenkosten sind enthalten.

<sup>17</sup> + / - 25 % vom Mittelwert.

<sup>18</sup> BauGB § 194