



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 Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Ahorn-Berolzheim, Hauptstraße 37

Datum: 08.01.2025

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 2 K 5/24 – S24057-1

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	23
Teil B: Bewertung	25
6. Wertermittlungsverfahren	25
7. Bodenwert	27
8. Sachwert	29
9. Verkehrswert	34
Teil C: Anlagen	35
10. Fußnoten	35

1. Zusammenfassung

Beschrieb	1/2 Eigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einer ehemailgen Gaststätte und einem Nebengebäude	
Adresse	Hauptstraße 37, 74744 Ahorn-Berolzheim.	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungsstichtag	26/07/2024	
Baujahr, fiktiv und geschätzt	1960	
Konstruktion	Wände Mauerwerk, Geschossdecken nicht bekannt, Holzdach	
Modernisierung	keine	
Bauzustand	unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	1.095 m ²	
Nutzfläche, gesamt	428 m ²	
Bodenwert	35.040 €	
Sachwert	131.357 €	
Verkehrswert 1/2 Eigentumsanteil		53.000 €

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

½ Eigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem Hauptgebäude (ehemalige Gaststätte) und einem Nebengebäude (ehemaliges Schlachthaus).

Adresse:

Hauptstraße 37, 74744 Ahorn-Berolzheim.

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:

Unterlagen, vom Unterzeichner beschafft:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 13.05.2024.

Auszüge aus der Bauplanung.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.04.1985.

Unterlagen, vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 22.02.2024.

Bewilligungstexte zu den Geh- und Fahrtrechten.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 26.07.2024 statt.

Die Schuldnerin ist nicht anwesend.

Anwesend ist ein Beauftragter der Schuldnerin, der das Gebäude öffnet und zugänglich macht, sowie der Unterzeichner.

Das Nebengebäude konnte innen nicht begangen werden.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
26.07.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Ahorn, Grundbuchbezirk Berolzheim,
Nr. 505, Flurstück 150.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

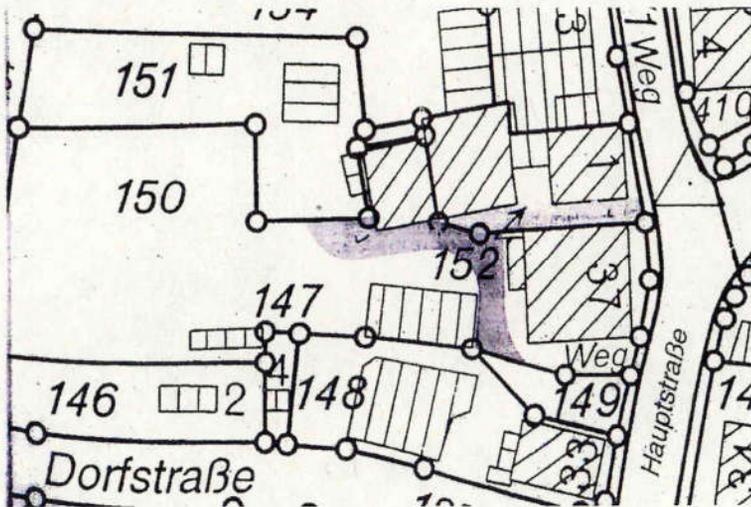
Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Flst. Nr. 151 und 152. Das Recht steht jedem Berechtigten einzeln zu. Das Recht ist beim
herrschenden Grundstück vermerkt: Eingetragen in der Flurbereinigung Berolzheim-
Schillingstadt mit Wirkung vom 12.11.1996 unter Bezugnahme auf die Begründung zum
Lastenblatt Ziffer A; gemäß Antrag des Amtes für Flurneuordnung und Landentwicklung
Buchen vom 11.11.1997 am 30.10.2002.

Lageplan mit Verlauf des Rechts:



Lfd. Nr. 2:

Bzgl. des ½ Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 2.3 d. (...):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; Beschluss vom 20.02.2024.

Baulast:

Es liegt eine Baulast vor, welche das später geteilte Grundstück Flst. Nr. 150/1 betrifft.

Baulastenverzeichnis Ahorn, Bausachenverzeichnis 1985 Nr. 327, Flst. Nr. 208 und. 209, Betr. Umbau Scheune des Herrn (...)

Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Baulastenverzeichnis 6965 Ahorn; Tauberbischofsheim, 30.40.1985:

2	Als grundbuchmäßiger Eigentümer der Grundstück Lgb. Nr. 209 und 208 der Gemarkung Berolzheim übernehme(n) ich/wir für mich/uns und meine/unsere Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die baurechtliche Verpflichtung eine gemeinschaftliche Brandwand mit dem Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 210 der Gemarkung Berolzheim auf dem Grundstück Lgb. Nr. 210 auf gemeinschaftliche Kosten zu erstellen und dauernd zu erhalten sowie einen unmittelbaren Anbau zu gestatten.
---	--

Flurstück Neu. 150

Rechte an anderen Grundstücken:

Lfd. Nr. 2/zu 1

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flst. Nr. 152; Eingetragen im Grundbuch von Berolzheim, Blatt Nr. 289, Abt. II Nr. 1.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

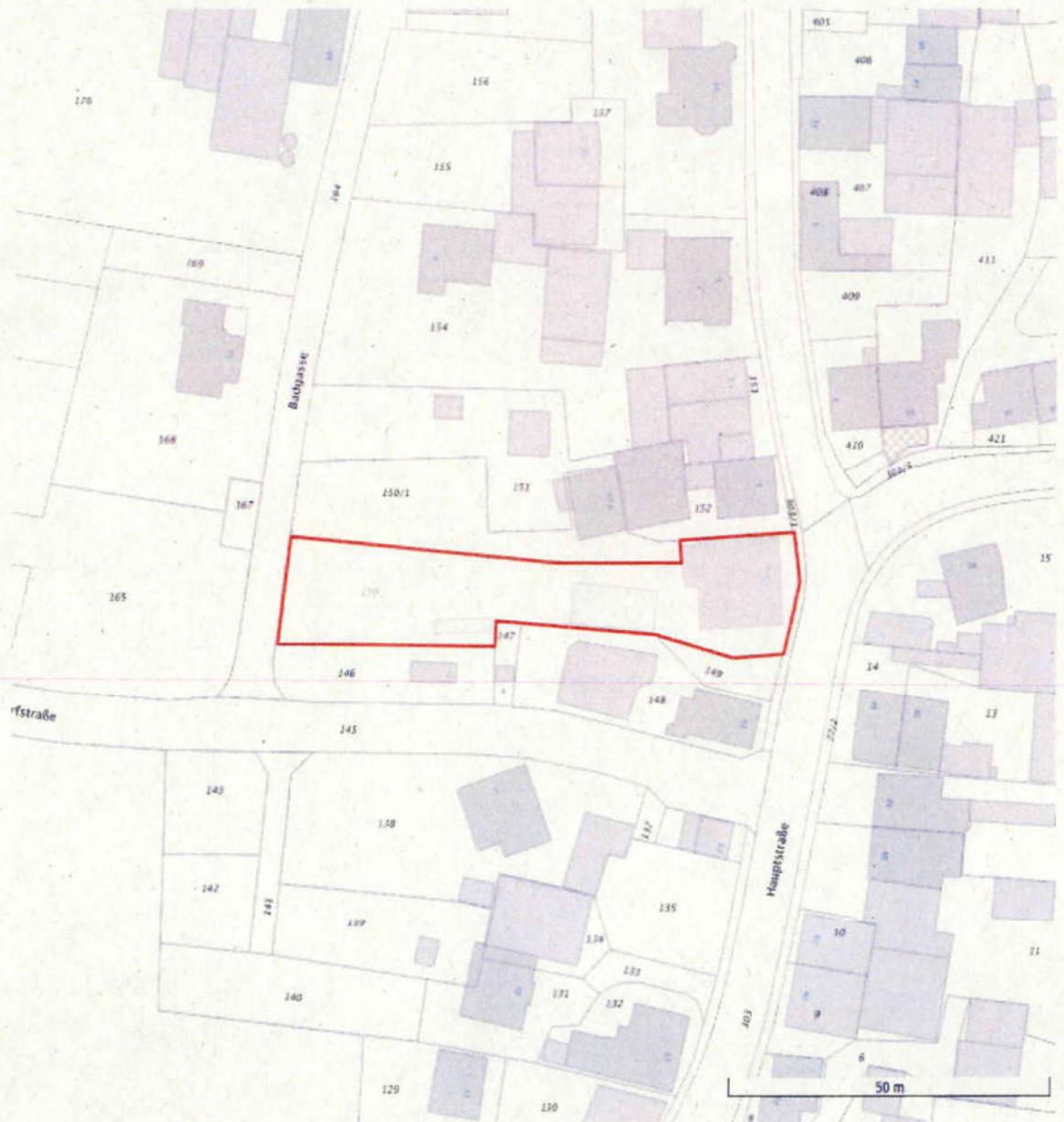
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Ahorn, Ortsteil Berolzheim.

Ahorn-Berolzheim liegt im Westen des Main-Tauber-Kreises.

Berolzheim wird erschlossen über die Landstraße 1095. Die Gemeinde Ahorn ist nördlich über die Landstraße 514 in ca. 4 km erreichbar. Der Anschluss auf die Bundesautobahn A81 (Würzburg – Stuttgart) erfolgt über die Anschlussstelle Boxberg in ca. 1 km.

Die Stadt Tauberbischofsheim ist in ca. 25 km über die A81 erreichbar.

Der Ort Boxberg ist ca. 8 m über die Bundesstraße B292 zu erreichen.

Das Anwesen befindet sich in der Ortsmitte von Berolzheim, unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße. Lärmimmissionen, bedingt durch den Durchgangsverkehr, sind wahrscheinlich vorhanden.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 20 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 50 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.095 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West auf.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wurde aufgrund seiner Nutzungshistorie als Verdachtsfall im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da sich der Altlastenverdacht in der weiteren Bearbeitung nicht bestätigt hat, wird diese Fläche im Kataster nur noch informativ mit dem Handlungsbedarf „A -Archivieren und Ausscheiden“ mitgeführt.³ Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

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

Erschließung:

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

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

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

Tatsächliche Nutzung:

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme ist das Anwesen augenscheinlich seit längerem leerstehend. Die ehemalige Nutzung des Hauptgebäudes war eine Gaststätte im Erdgeschoss und Gästezimmer im Ober- und Dachgeschoss.

Das Nebengebäude wurde nach Angabe ehemals als Schlachthaus für die Gaststätte genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das Baujahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Augenscheinlich handelt es sich um ein älteres Gebäude, welches mehrfach umgebaut oder auch ergänzt wurde. Anhand der Gebäudeausstattung, die zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme vorhanden ist, wird ein fiktives Baujahr mit 1960 angenommen.

4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus:

Kellergeschoss mit Nutzung Kellerräume/Lager,

Erdgeschoss mit ehemaliger Nutzung Gastronomie,

Obergeschoss mit Zimmern, wahrscheinlich ehemals genutzt als Gästezimmer.

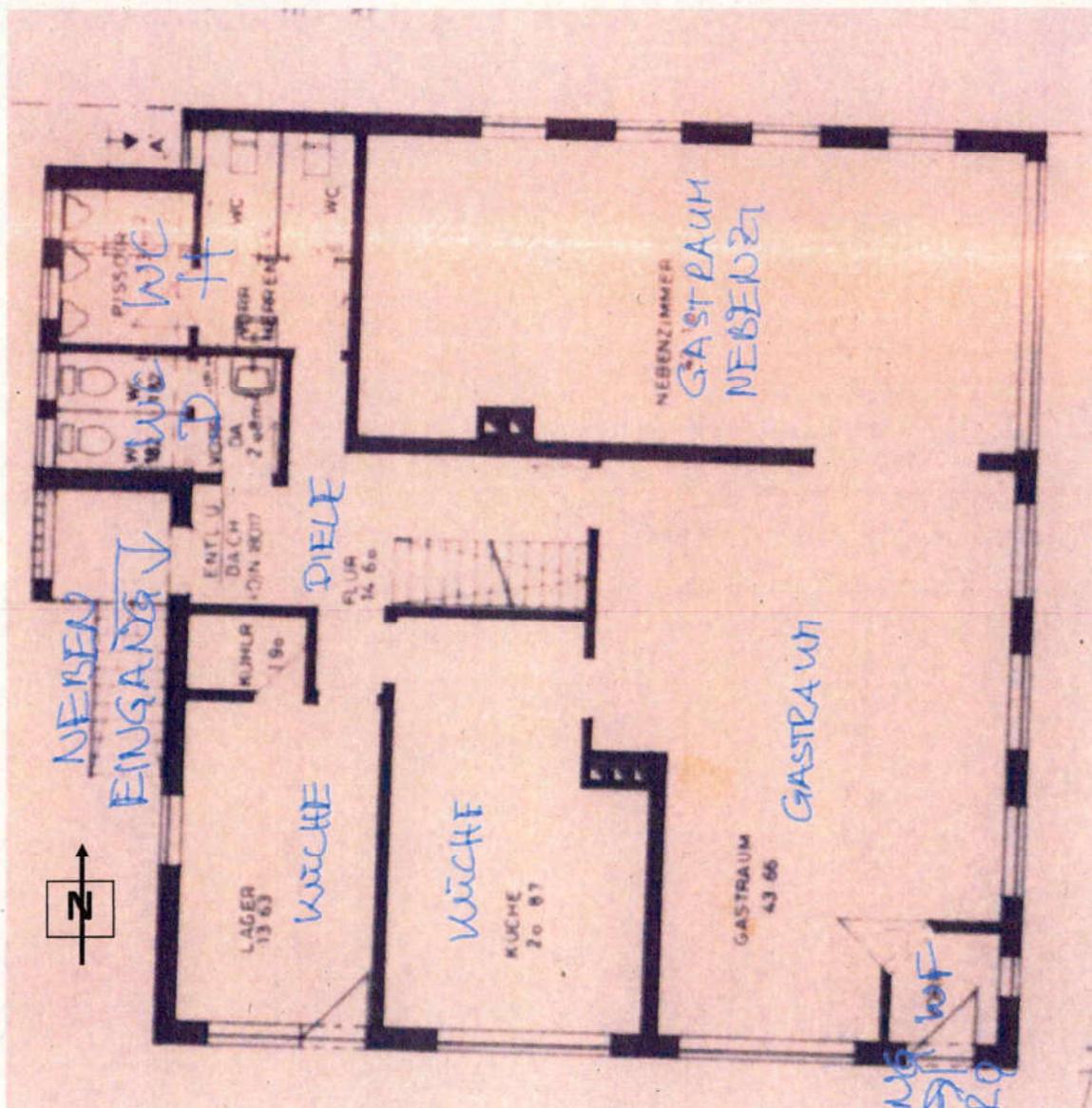
Dachgeschoss ausgebaut mit Aufenthaltsräumen mit Küche und einem Sanitärraum.

Die Erschließung erfolgt über innenliegende Treppen.

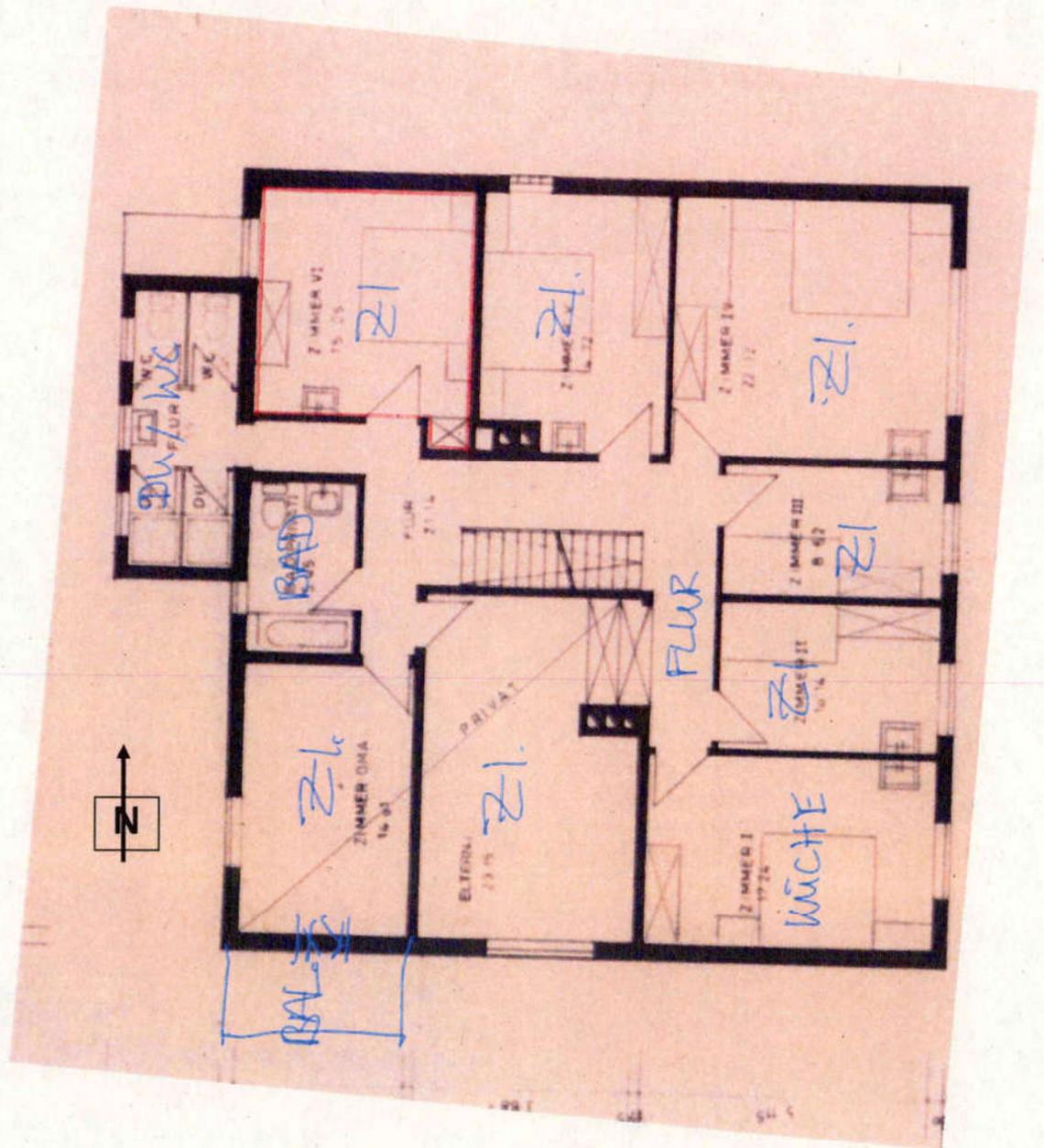
Nebengebäude als zweigeschossiges Gebäude.

4.3 Pläne

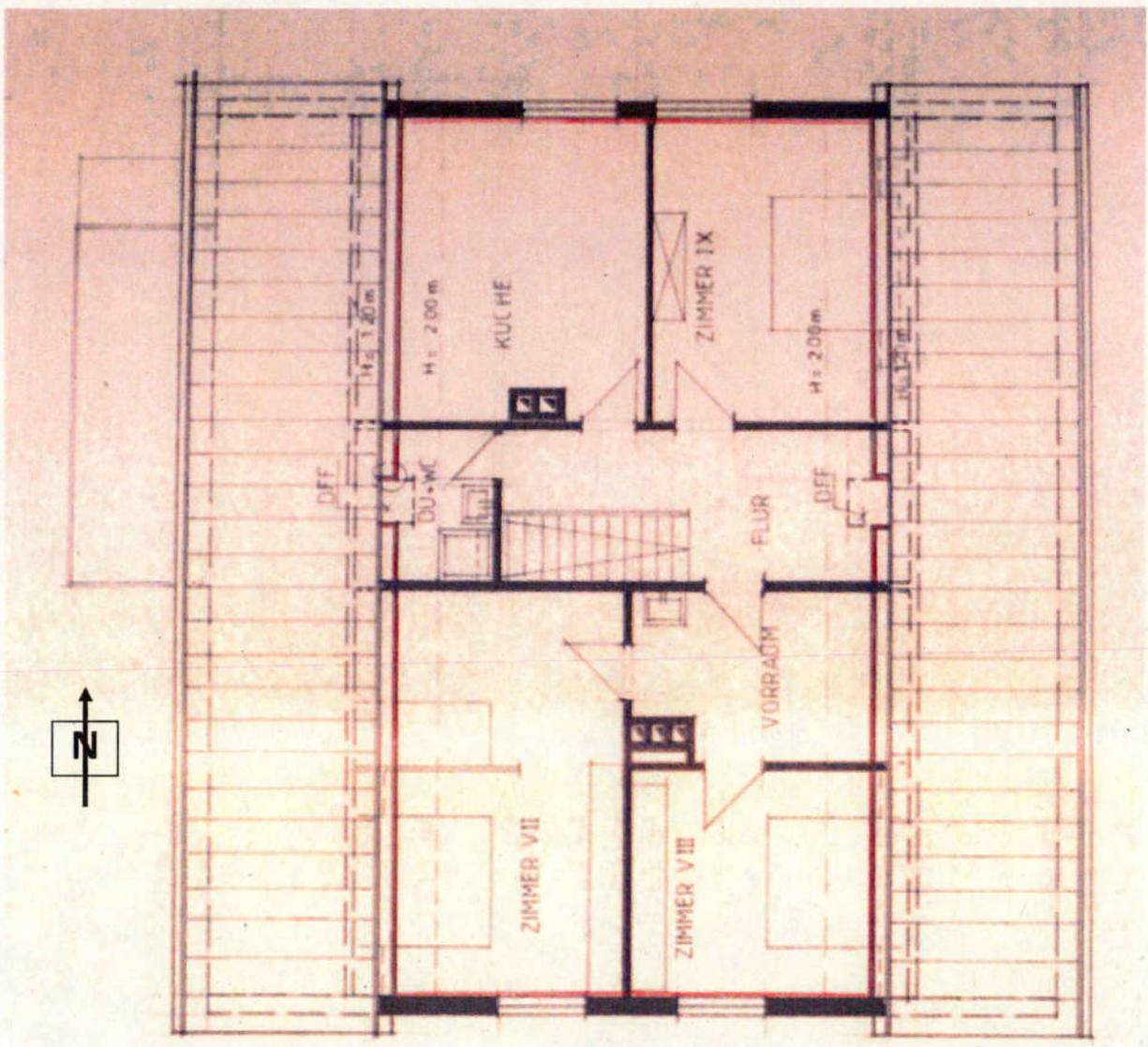
Hauptgebäude, Erdgeschoss



Hauptgebäude, Obergeschoss



Hauptgebäude, Dachgeschoss
Grundrissplan nicht angepasst



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Kellergeschoss: Bruchsteinmauerwerk.

Geschosse über Gelände: Außenwände wahrscheinlich Mauerwerk.

Fassade:

Oberputz auf Mauerwerk, im Erdgeschoss straßenseitig Natursteinverkleidung.

An der Südfassade: Vorbau als Terrassenüberdachung: Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung.

Dach:

Geneigtes Holzdach,

Dachhaut Falzziegel, raumseitig keine Wärmedämmung erkennbar (In den Abseiten ist die Ziegeluntersicht erkennbar). Alter der Dachdeckung geschätzt 1960er Jahre oder älter.

Fenster und Außentüren:

Im Gastrobereich: Zwei-Scheiben-Isolierverglasung im Holzrahmen, Herstelljahr geschätzt 1960er Jahre.

Gleiche Fenster auch im Obergeschoss.

Obergeschoss: Ein Raum mit erneuerten Fenstern, Herstelljahr geschätzt ca. 2000.

Innenwände und -türen:

Wandoberflächen:

Obergeschoss: Raufaser, Anstrich.

Innentüren:

Obergeschoss: glatte Türblätter in Holzumfassungszargen, Baujahresgruppe 1960er Jahre.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Kellergeschoss teilweise gemauertes Gewölbe, teilweise Stahlträgerdecke mit Betonformsteinen.

Andere Geschossdecken: nicht bekannt.

Treppe:

Kellergeschoss – Erdgeschoss: Stahlbetontreppe, ohne Belag.

Erdgeschoss – Obergeschoss: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen.

Fußböden:

Obergeschoss: überwiegend Laminatböden.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss:

Den Gastronomieräumen zugeordnet gibt es Sanitäranlagen, getrennt nach Damen und Herren, Herstelljahr der Sanitäranlagen geschätzt 1960er Jahre, teilweise Sanitärporzellan erneuert.

Obergeschoss:

Sammelsanitäranlage für die gesamten Zimmer als Duschen und WCs.

Baujahresgruppe geschätzt 1970er Jahre.

Separates Badezimmer: Waschbecken, Badewanne, WC, Baujahresgruppe geschätzt 1960er Jahre.

Dachgeschoss:

Bad: Dusche, Waschbecken, WC, Herstelljahr der Ausstattung 1960er Jahre.

Heizung:

Heizraum im Kellergeschoss.

Öl-Heizkessel mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Herstelljahr des Heizkessels nicht bekannt, geschätzt nach 1990.

Öl-Lager als Stahltanks.

Wärmeabgabemedium in den Obergeschossen: Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen.

In den Räumen Heizleitungen teilweise Aufputz.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroinstallation älteren Datums.

Im Gastronomiebereich sind in der Gastronomieküche Teile einer Gastronomieküchenausstattung vorhanden.

Nebengebäude:

Außenwände: Mauerwerk, verputzt.

Dach: flachgeneigtes Pultdach mit Wellfaserzement- Eindeckung.

Außenanlagen:

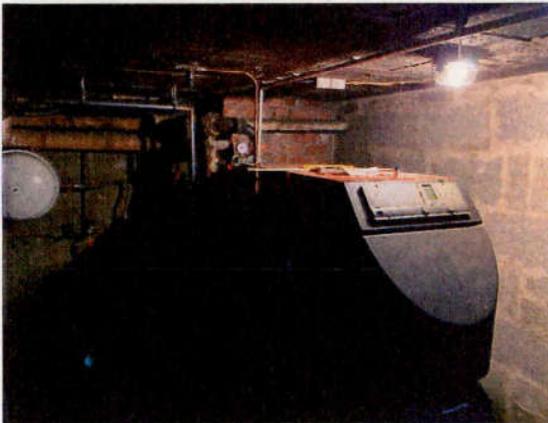
Außenanlagen im Bereich der Gebäude: Betonsteinpflaster, teilweise Betonflächen.
Grundstück im westlichen Bereich mit starkem Bewuchs.

Fotos:

Hauptgebäude, Außenaufnahmen, Fassade:



Hauptgebäude, Kellergeschoss

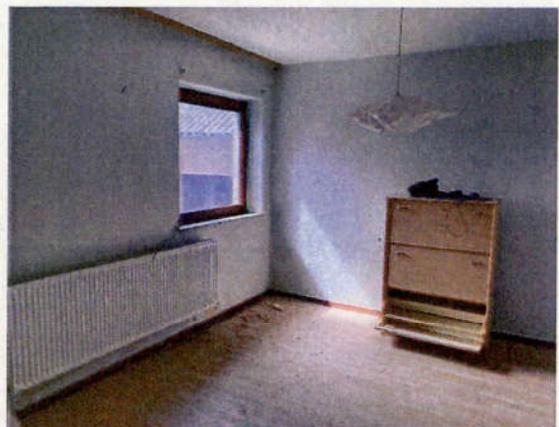
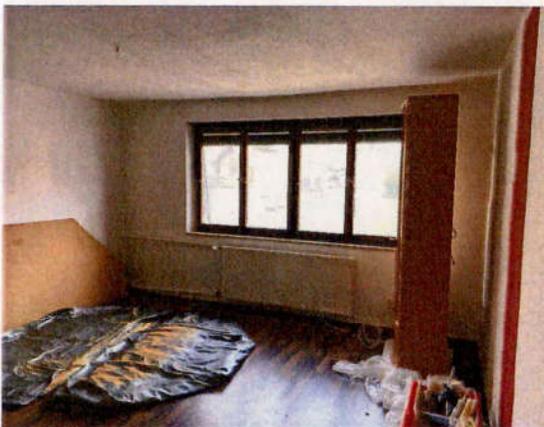


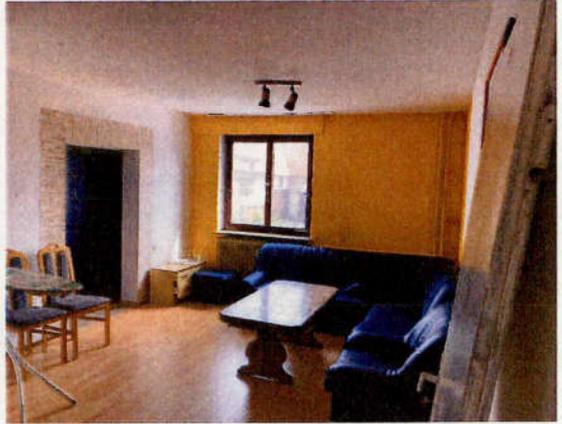
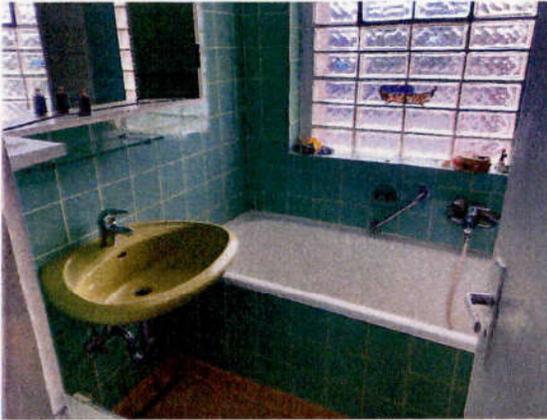
Hauptgebäude, Erdgeschoss:



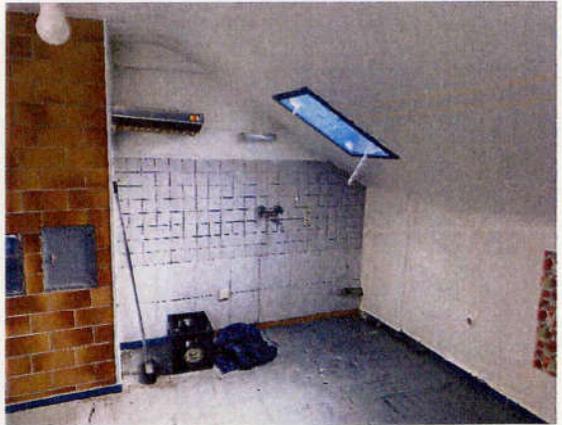
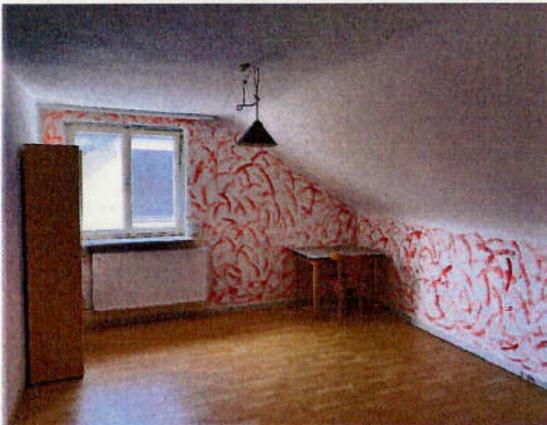


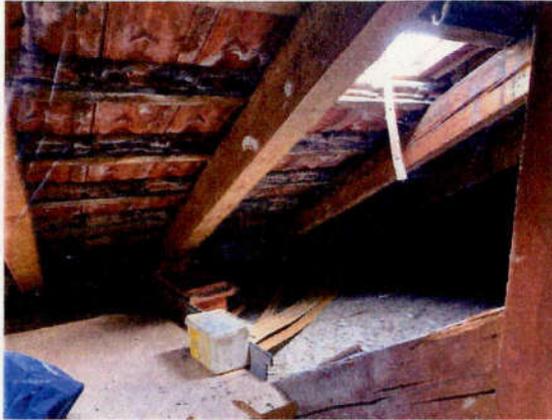
Hauptgebäude, Obergeschoss





Hautgebäude, Dachgeschoss

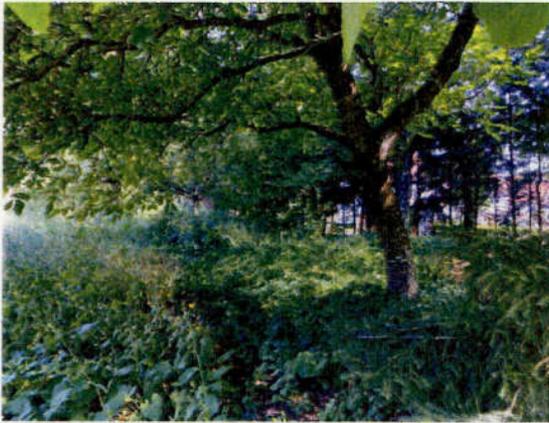




Nebengebäude:



Garten West:



4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als erheblich unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Augenscheinlich ist der Innenausbau und die technische Gebäudeausstattung verbraucht.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

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

Bruttogrundfläche, gesamt			818 m²
Hauptgebäude	m ²	740 m ²	
Nebengebäude	m ²	78 m ²	
Grundstück	m²		1.095 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,46	
Nutzfläche, gesamt			428 m²
Nutzfläche Hauptgebäude, geschätzt	m ²	370 m ²	
Nutzfläche Nebengebäude, geschätzt	m ²	59 m ²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes liegen keine Immobilien-Marktberichte der Gutachterausschüsse vor.

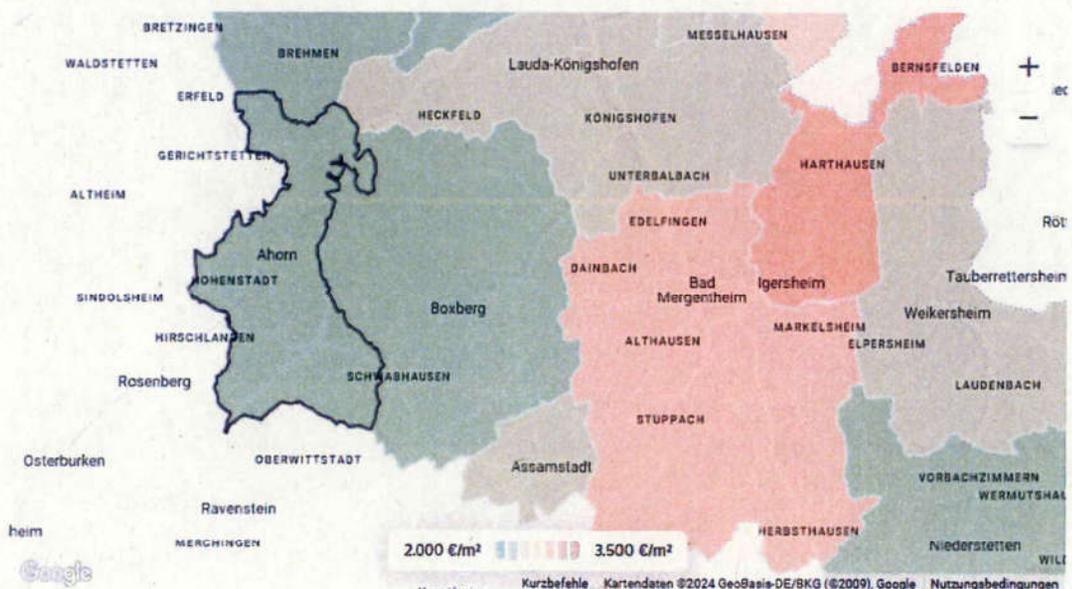
Entwicklung der Angebotspreise:⁴

In Ahorn haben sich die Angebotspreise für Wohnhäuser in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:



Preisniveau der benachbarten Gemeinden:⁵

Die Kaufangebote für Ahorn und die Nachbargemeinden für Wohnhäuser stellen sich gegenwärtig wie folgt dar:



Auszug aus dem Immobilienangebot in Ahorn:⁶



Attraktives Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten



Ahorn, Main-Tauber-Kreis

320.000 € **149 m²** **7** **743 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

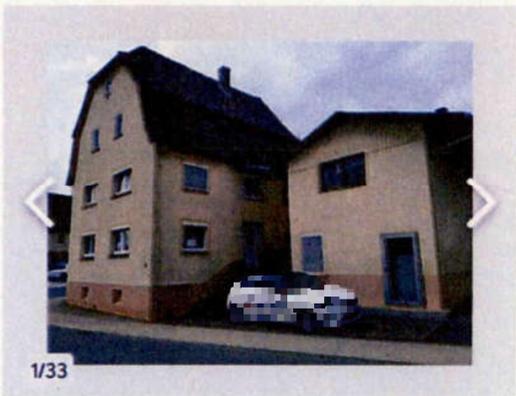


Guter Preis

Keller

1/25

Grundriss



Wohnhaus und Nebengebäude mit P...



Ahorn, Main-Tauber-Kreis

129.000 € **140 m²** **6** **364 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück



Guter Preis

1/33

B



Idyllisches Wohnhaus in Ahorn-Schilli...



Ahorn, Main-Tauber-Kreis

285.000 € **220 m²** **7** **395 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück



Sehr guter Preis

Keller

1/23

Teil B: Bewertung

6. Wertermittlungsverfahren

Absehbare Zukunft des Anwesens:

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme steht das Anwesen seit längerem leer. Eine Nachfrage am Immobilienmarkt als Gaststätte oder/und Beherbergungsbetrieb kann bei der vorhandenen Beschaffenheit des Anwesens nicht erkannt werden.

Circa im Jahr 1990 wurden bei der Genehmigungsbehörde Pläne für eine Umnutzung eingereicht. Gemäß den damaligen Plänen war eine Nutzung geplant als einzelne Wohnräume mit Sammelsanitäranlagen.

Aus der gegenwärtigen Marktsituation wird am ehesten für möglich gehalten, die Nutzung in einzelne Wohnungen mit Vermietung oder die Umnutzung in einzelne Wohnräume mit Sammelsanitärräumen und Vermietung als Flüchtlingsunterkunft oder als einfache Unterkunft, beispielsweise für Monteure. Diese genannten Szenarien wurden auf ihre baurechtliche Zulässigkeit vom Unterzeichner nicht geprüft.

Auch der Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Neunutzung des Grundstücks wird als einzig verbleibende wirtschaftliche Möglichkeit der zukünftigen Nutzung vom Unterzeichner nicht ausgeschlossen.

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.⁷

Das Sachwertverfahren ist i. d. R. bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung 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.

Sofern die vorhandenen baulichen Anlagen noch einer Nutzung zugeführt werden können, ist dies nur möglich durch eine entsprechende Umnutzung, verbunden mit dem Umbau und der Instandsetzung bzw. Modernisierung des Innenausbaus und der technischen Gebäudeausrüstung. Der Immobilienmarkt wird die vorhandenen Gebäude am ehesten nach deren noch verwendbaren baulichen Substanz betrachten.

Daher treffen für das zu bewertende Anwesen am ehesten die Kriterien des Sachverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren.

Vorhandenes Geh- und Fahrrecht:

Durch das vorhandene Geh- und Fahrrecht kann je nach zukünftiger Nutzung des Anwesens eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks vorliegen. Im Rahmen der Unwägbarkeiten oder vorläufigen Einschätzungen hinsichtlich des Erhalts der baulichen Anlagen oder deren Beseitigung, nimmt der Werteinfluss des Geh- und Fahrrechts eine erheblich untergeordnete Rolle ein. Daher wird das Geh- und Fahrrecht nicht gesondert bewertet.

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 Bodenrichtwert⁸ herangezogen.

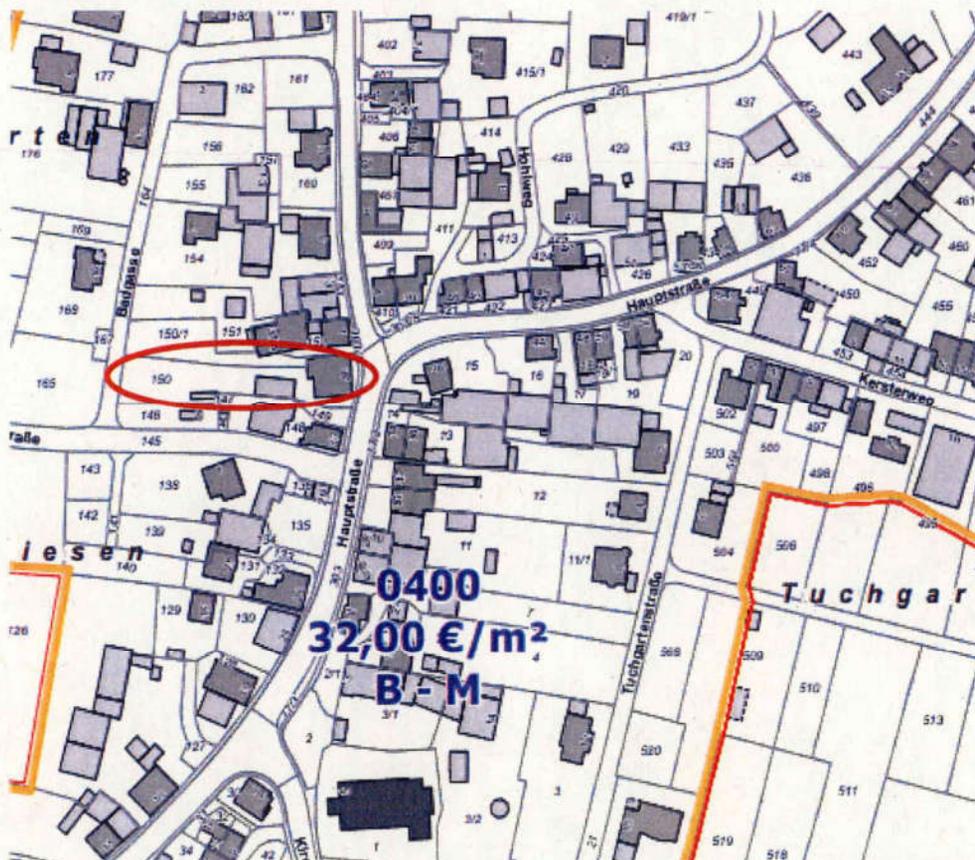
Geltungsbereich: Main-Tauber-Kreis, Gemeinde Ahorn, Gemarkung Berolzheim,

Bodenrichtwertnummer 0400, Baureifes Land als gemischte Baufläche, zum

Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023/24:

32 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Vorläufig wird davon ausgegangen, dass sich das gesamte Grundstück im planungsrechtlichen Innenbereich befindet. Eine Überprüfung, bzw. Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde wurde nicht vorgenommen. Bei einer beabsichtigten baulichen Nutzung des westlichen Grundstücksteils ist diese Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzunehmen.

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²		32,00 €
Erschließungsbeiträge	€/m ²		0,00 €
Entwicklungszustand	Faktor	1,00	
Art und Maß der baulichen Nutzung	Faktor	1,00	
Lage	Faktor	1,00	
Beschaffenheit	Faktor	1,00	
Summe der Grundstückseigenschaften	Faktor	1,00	
angepasster Bodenwertfaktor	€/m ²		32,00 €
Grundstück	m ²	1.095 m ²	
Bodenwert	€		35.040 €

8. Sachwert

8.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen des Hauptgebäudes werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt⁹.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 1.11	€/m ²	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Wertanteile	%						€/m²
Außenwände	23%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	151 €
Dächer	15%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	104 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	80 €
Innenwände und -türen	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	80 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	80 €
Fußböden	5%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	36 €
Sanitäreinrichtungen	9%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	65 €
Heizung	9%	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	75 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	44 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						714 €
Korrekturfaktor						1,00	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							714 €

Nebengebäude:

Das Nebengebäude wird als einfaches Lagergebäude betrachtet und dem Typ 16.1, Ausstattungsstufe 3 der Normalherstellungskosten zugeordnet.¹⁰ Die Kostenveränderung zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex berücksichtigt.

Außenanlagen:

Die baulichen Außenanlagen umfassen die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück sowie sonstige bauliche Anlagen. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Wertes der sonstigen baulichen Anlagen bemessen. Die baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden als einfach eingestuft und mit 2 % des Wertes der baulichen Anlage 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 Angaben¹¹:

Wohnhäuser, gegebenenfalls mit Mischnutzung: 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 Anlage¹².

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	0,0
Verbesserung der Heizungsanlage und Raumluftechnik	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		1,0

Modernisierungsgrad:

bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
ab 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer:

Stichtagsjahr	2024
Baujahr, fiktiv und geschätzt	1960
Gebäudealter	64
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	18

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet 18 Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.¹³

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. Um die bestehende bauliche Anlage ertragsfähig herzustellen, ist eine Umnutzung der Gebäude, verbunden mit mindestens einer Instandsetzung oder/und Modernisierung erforderlich. Der vorläufige Sachwert unterstellt ein älteres, aber gebrauchsfähiges Gebäude. Unter der Annahme, dass der Innenausbau sowie die technische Gebäudeausrüstung vollständig zu erneuern sind, sowie an der Baukonstruktion Ergänzungen bzw. Änderungen vorzunehmen sind, ist der Wert der baulichen Anlagen maximal zur Hälfte wirtschaftlich nutzbar. Bezogen auf den vorläufigen Sachwert, der auch den Bodenwert beinhaltet, wird der Sachwertfaktor dem entsprechend gerundet mit 0,50 geschätzt.

8.4 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Hauptgebäude	m ²	739,71		
Normalherstellungskosten 2010	€	713,55		
Baupreisindex zum Stichtag	%	182,77		
Gebäudeherstellungswert			964.693 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	18		
Alterswertminderung, linear	%	78	-752.461 €	
Gebäudeteilsachwert Hauptgebäude				212.232,53 €
Bruttogrundfläche Nebengebäude	m ²	78,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	350,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	182,77		
Gebäudeherstellungswert			49.896 €	
Alterswertminderung, linear	%	78	-38.919 €	
Gebäudeteilsachwert Nebengebäude				10.977,07 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	2	223.210 €	4.464,19 €
Wert der baulichen Anlagen				227.673,79 €
Bodenwert				35.040,00 €
Vorläufiger Sachwert				262.713,79 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,50	262.714 €	-131.356,89 €
Sachwert, marktangepasst				131.356,89 €

8.5 Miteigentumsanteil

Die Wertermittlung soll nicht das Gesamtgrundstück umfassen, sondern ausschließlich den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil der Schuldnerin am Grundstück.

Im Gegensatz zum Wohnungseigentum und zum Teileigentum umfasst ein $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil, auch bekannt als sogenannter Bruchteilseigentum, nur einen rechtlichen, ideellen Anteil des Grundstücks. Mit dem Miteigentumsanteil ist im vorliegenden Fall im Gegensatz zu einem Wohnungsanteil kein ausschließliches Nutzungsrecht an Teilen des Grundstücks oder der baulichen Anlage verbunden. Jeder Miteigentümer hat also mit allen anderen Miteigentümern das Recht der gemeinsamen Nutzung des Anwesens. Eine sinnvolle Nutzung des Anwesens ist in der Praxis nur möglich, wenn zwischen allen Miteigentümern Einvernehmen hergestellt ist.

Am Immobilienmarkt werden Miteigentumsanteile kaum gehandelt. Eine Marktanpassung des Miteigentumsanteils anhand von Marktdaten ist daher nicht möglich. In der Rechtsprechung wurde die Frage der Wertminderung wegen Bruchteilseigentum behandelt in einem älteren Urteil des Bundesgerichtshofs¹⁴ sowie in einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf¹⁵ aus dem Jahr 2015. Hier wurde ein Minderwert für den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil eines Grundstücks, bebaut mit einem Wohngebäude mit 3 Wohnungen, in Höhe von 15 % angenommen.

Die Nachfrage am Markt für das Gesamtobjekt wird bereits als sehr niedrig eingeschätzt. Die Erwerbbarkeit lediglich eines $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils verstärkt die prognostizierte geringe Nachfrage. Der angemessene zusätzliche Wertabschlag vom Verkehrswert des Gesamtanwesens wird auf 20 % geschätzt:

Sachwert, marktangepasst				131.356,89 €
Minderwert wegen Miteigentumsanteil	%	20	131.357 €	-26.271,38 €
Sachwert 1/2 Miteigentumsanteil	F	0,50	105.086 €	52.542,76 €

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁶ 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.

Das seit längerem leerstehende Anwesen ist nur durch einen umfassenden Umbau, möglicherweise auch nur durch die Freilegung der baulichen Anlagen nutzbar.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert des ½ Miteigentumsanteils, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.07.2024 gerundet

53.000,- €

Würzburg, 08.01.2025, Stephan Schulz MRICS

Dipl.-Ing. Architekt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.



Teil C: Anlagen

10. Fußnoten

- ¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Baden-Württemberg
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, E-Mail vom 14.05.2024
- ⁴ www.immobilienscout24.de am 09.09.2024
- ⁵ www.immobilienscout24.de am 09.09.2024
- ⁶ www.immobilienscout24.de am 09.09.2024
- ⁷ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ⁸ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- ⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹⁰ ImmoWertV 2021, Anlage 4
- ¹¹ ImmoWertV 2021, Anlage 1
- ¹² ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹³ ImmoWertV 2021, Anlage 2
- ¹⁴ BGH, Urt. v. 02.05.1969, V ZR 32/66
- ¹⁵ OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.06.2015, 3 U 11/14 – RNotZ 2015, 575
- ¹⁶ BauGB § 194