

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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Ahorn-Buch, Lindenstraße 29

Datum: 31.05.2023

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 2 K 6/23 – S23040

**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

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	8
Teil B: Bewertung	18
5. Wertermittlungsverfahren	18
6. Bodenwert	19
7. Sachwert	21
8. Verkehrswert	26
Teil C: Anlagen	27
9. Fußnoten	27

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden	
Adresse	Lindenstraße 29, 74744 Ahorn-Buch	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungsstichtag	10/05/2023	
Baujahr	vor 1900	
Konstruktion	teilweise Bruchsteinmauerwerk, teilweise Holzfachwerk, Holzbalkendecken	
Modernisierung	untergeordnet	
Bauzustand	instandsetzungsbedürftig	
Flächen		
Grundstück	m ²	440 m ²
Wohnfläche	m ²	150 m ²
Bodenwert	€	14.080,00 €
Sachwert	€	72.948,81 €
Verkehrswert	€	73.000,00 €

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Ahorn, Grundbuch von Buch, Nummer 413.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Ortsetter dargestellt.

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 17.01.2022 (1 IK 260/21).

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Anwesen ist in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 enthalten.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Lageplan (Mikrolage)



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

Der Ortsteil Buch am Ahorn liegt im Südwesten des Landkreises Main-Tauber-Kreis, ca. 5 km nördlich der Gemeinde Ahorn.

Das Anwesen befindet sich in der Ortsmitte des ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfes. Die umgebende Bebauung ist die typische Bebauung eines Dorfgebiets.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 13 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 33 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 440 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

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:

Die nicht bebauten Flächen sind überwiegend befestigt.

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 leerstehend.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das Baujahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Anhand von Konstruktionsdetails wird das Baujahr auf erheblich vor 1900 geschätzt.

4.2 Baukonzeption

Wohngebäude:

Das Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit Nebenräumen, einem 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss mit Wohnräumen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Lichte Raumhöhe in den Wohngeschossen ca. 2,0 m.

Nebengebäude West:

Zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss.

Erdgeschoss augenscheinlich als ehemaliger Stall genutzt. Obergeschoss und Dachgeschoss als nicht ausgebaute Lagerfläche.

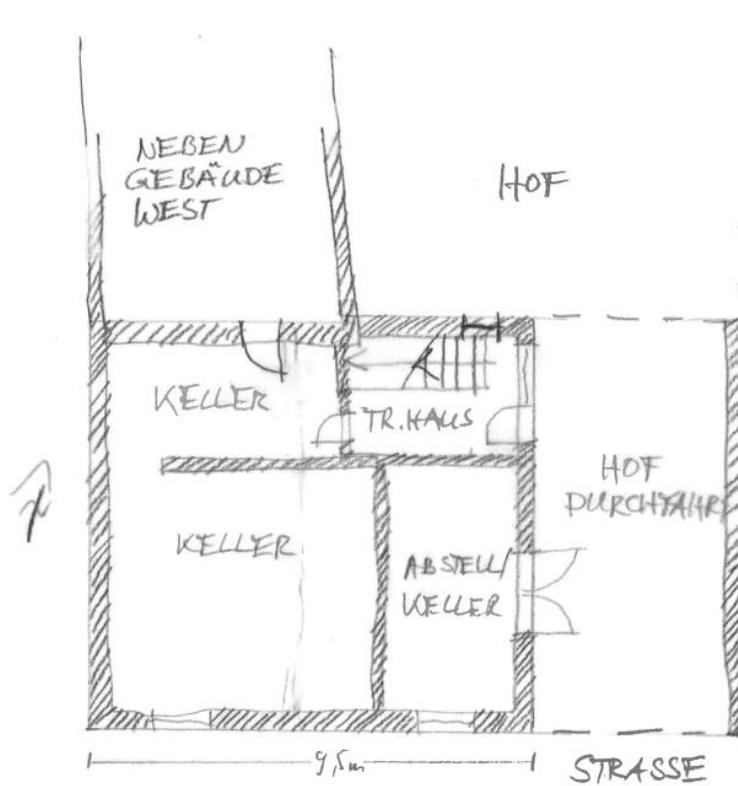
Nebengebäude Nord (Scheune):

Eingeschossiges Gebäude, ebenerdig befahrbares Erdgeschoss mit Heuboden.

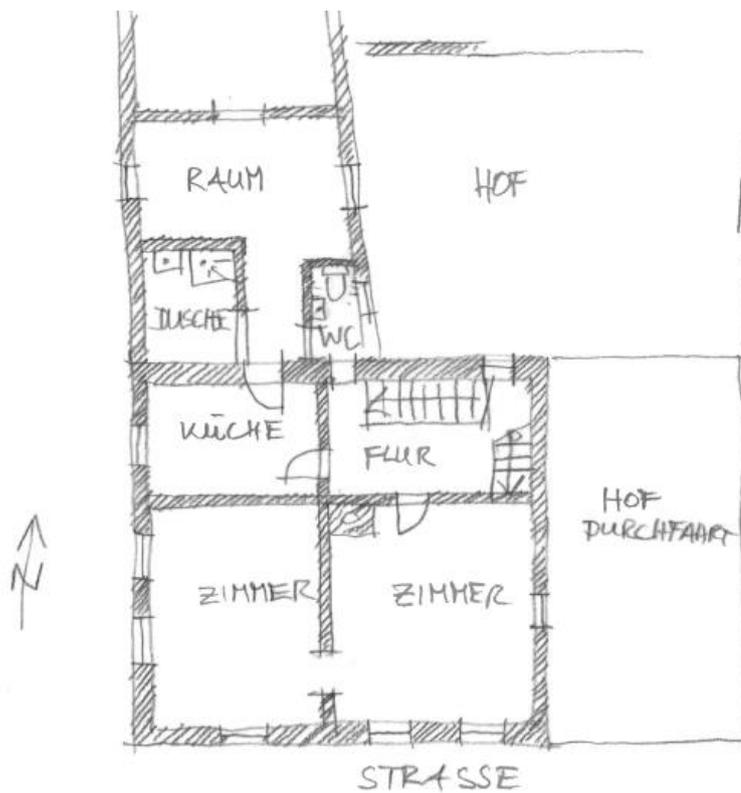
Innenraum teilweise untergliedert.

4.3 Pläne

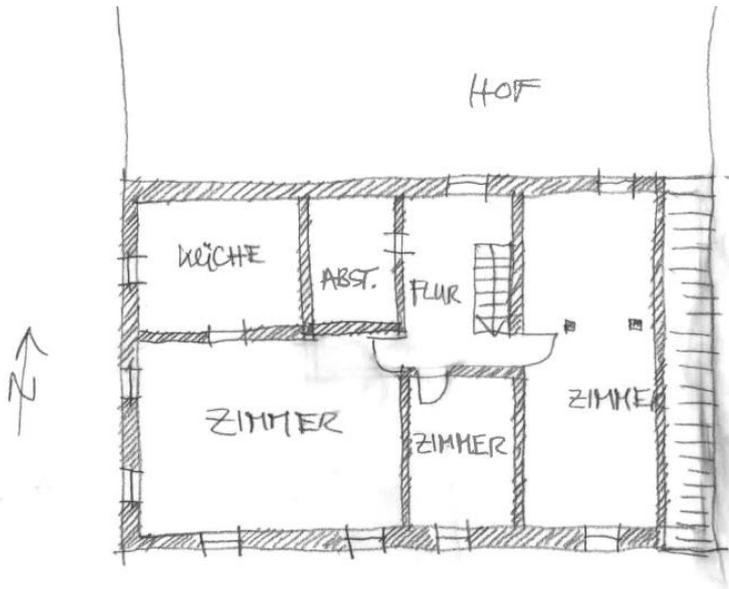
Erdgeschoss:



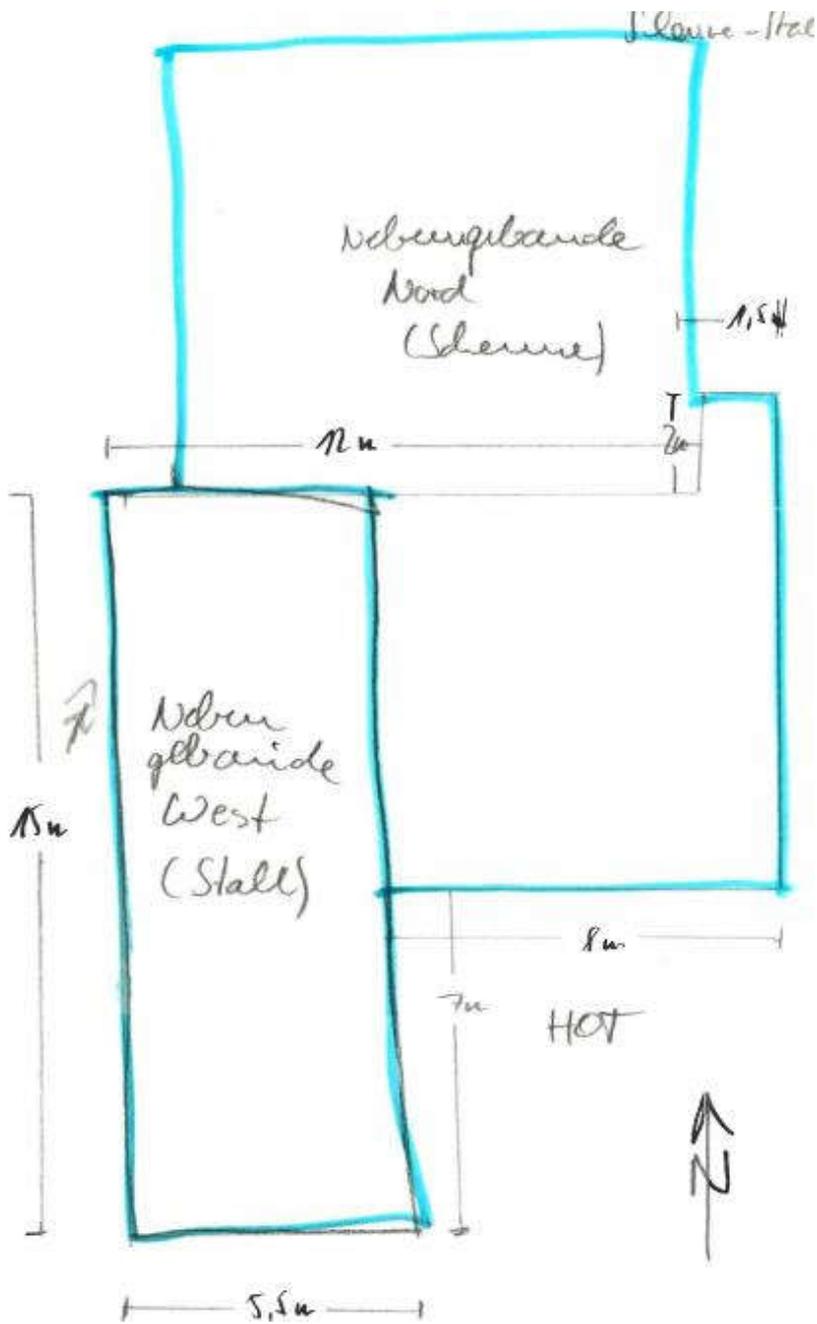
1. Obergeschoss:



2. Obergeschoss:



Scheune/Stall:



4.4 Allgemein

Außenwände:

Erdgeschoss: Bruchsteinmauerwerk.

Obergeschosse: teilweise sichtbar: Holzfachwerk, Zwischenfelder wahrscheinlich ausgemauert.

Fassade: Straßenseitig ist das Haus verputzt. Die westliche Fassadenseite des Gebäudes ist teilweise verputzt, teilweise ist das Holzfachwerk freigelegt. Eine Lattung einer ehemals vorhandenen Fassadenschalung ist vorhanden.



Dach:

Holzpfeftendachstuhl. Teilweise sind die Sparren durch ergänzende Hölzer ertüchtigt. Das Dach ist nicht ausgebaut. Dachhaut Betondachsteine, Baujahresklasse geschätzt ca. 1990.



Fenster und Außentüren:

Fenster: Zwei-Scheiben-Isolierverglasung in Kunststoffrahmen, Herstelljahr 1992.

Hauseingangstüre: einflügelige Türe mit einem feststehenden Seitenteil, Herstelljahr geschätzt 1990er Jahre.



Innenwände und -türen:

Wandoberflächen:

1. Obergeschoss: Wohnräume überwiegend verputzt, Anstrich.

2. Obergeschoss: teilweise verputzt mit sichtbar belassenem Holzfachwerk, teilweise fehlen die Wandbeläge.



Innentüren:

1. Obergeschoss: glatte furnierte Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen, Baujahresklasse ca. 1960.



Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken: Holzbalkendecken.

Deckenoberflächen:

1. Obergeschoss: teilweise sichtbare Holzbalkendecken, teilweise Weichholzverschalung.

Treppen:

Erdgeschoss – 1. Obergeschoss: Massivtreppe, Kunststeinbelag.

1. Obergeschoss – Dachgeschoss: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.



Fußböden:

1. Obergeschoss:

Flur und Küche: Kunststeinplatten.

Wohnräume: Holzdielen.

2. Obergeschoss: Holzdielen.

Sanitäreinrichtungen:

1. Obergeschoss: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserventil.

Raum mit Dusche, Aufputzarmatur, Waschbecken, Warmwasserversorgung über einen Elektroboiler.



Heizung:

Scheitholzofen im 1. Obergeschoss mit Lüftungsauslässen in verschiedenen Räumen sowie im 2. Obergeschoss.

Zusätzlich Scheitholzofen mit Kochstelle in der Küche 1. Obergeschoss, Baujahresklasse geschätzt 1960.



Sonstige technische Ausstattung:

Teilweise ist eine ältere Rohinstallation von Elektroleitungen erkennbar. Augenscheinlich außer Betrieb.

Im 2. Obergeschoss ist ein Zählerkasten montiert mit verschiedenen Heizkreisen. Herstelljahr und Funktionsfähigkeit nicht bekannt.

Nebengebäude:

Nebengebäude West:

Außenwände: Bruchsteinmauerwerk.

Dach: Falzziegel, Baujahresklasse geschätzt ca. 1960.

Decke über Erdgeschoss: Stahlkappendecke.

Decke über Obergeschoss: Holzbalkendecke.



Nebengebäude Nord (Scheune):

Außenwände: Mauerwerk.

Holzdach, Dachhaut Wellfaserzementplatten, Baujahresklasse geschätzt 1970.

Zugang und Zufahrt über ein zweiflügeliges Holzschiebetor.

Boden nicht befestigt.



Außenanlagen:

Die Hofdurchfahrt und der Innenhof sind überwiegend befestigt mit einer Betonoberfläche.

4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Die Antragstellervertreterin hat beim Ortstermin einen Bericht von Geiger Ortungstechnik übergeben. Laut dem Bericht ist Wasseraustritt im Sanitärbereich vorhanden.

Aufgrund des erheblichen Alters des Gebäudes und der vorliegenden Konstruktion wird vor einer umfassenden Sanierung empfohlen, die Standsicherheit der Gebäude, insbesondere der Nebengebäude zu prüfen.

Instandhaltung:

Der technische Ausbau des Anwesens ist augenscheinlich verbraucht, bzw. sind die Installationen nicht vollständig abgeschlossen.

Die Instandhaltung ist augenscheinlich stark vernachlässigt. Alle Oberflächen sind zu erneuern.

Energetischer Zustand:

Eine energetische Sanierung hat nicht stattgefunden.

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		
Wohngebäude	m ²	400 m ²
Nebengebäude, gesamt	m ²	409 m ²
Westlicher Teil (Stall)	m ²	248 m ²
Nördlicher Teil (Scheune)	m ²	162 m ²
Grundstück	m ²	440 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,84
Wohnfläche, ca.	m ²	150 m ²

Teil B: Bewertung

5. 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.³

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.

Für das zu bewertende Anwesen treffen die Kriterien des Sachwertverfahrens zu. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren.

6. Bodenwert

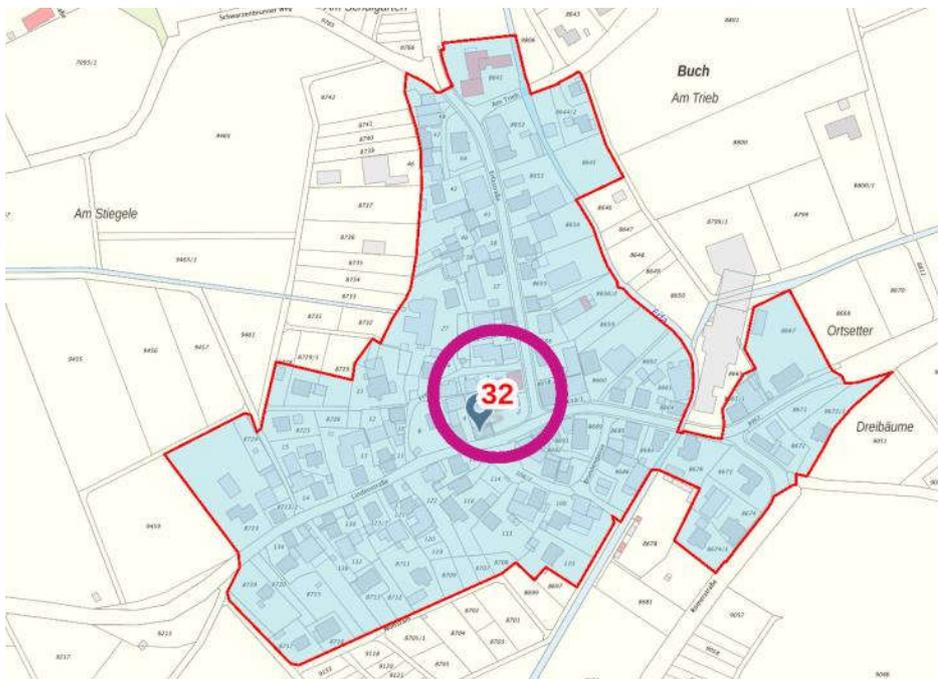
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert⁴ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Ahorn, Gemarkung Buch, Gemarkungsnummer 080111,
Bodenrichtwertnummer: 01110400, gemischte Baufläche, Bodenrichtwertzone Ortsetter,
Stichtag 01.01.2022: 32 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

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

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²		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	440,00		
Bodenwert	€			14.080 €

7. Sachwert

7.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden wesentlich durch den Gebäudestandard bestimmt⁵.

Standardstufe		1	2	3	4	5	
NHK 2010, Typ 1.12	€/m ²	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	
Wertanteile	%						€/m ²
Außenwände	23%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	131 €
Dächer	15%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	90 €
Außentüren und Fenster	11%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	70 €
Innenwände und -türen	11%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63 €
Deckenkonstr. und Treppen	11%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63 €
Fußböden	5%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	32 €
Sanitäreinrichtungen	9%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51 €
Heizung	9%	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51 €
sonst.techn. Ausstattung	6%	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	38 €
Vorläufiger Kostenkennwert	100%						589 €
Korrekturfaktor						1,00	
Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt							<u>589 €</u>
Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes, gerundet						1	

Der so ermittelte Kostenansatz gibt die Herstellungskosten für das Basisjahr 2010 wieder. Die Kostenveränderung zum Wertermittlungstichtag wird durch einen Baupreisindex berücksichtigt.⁶

Nebengebäude:

Die Nebengebäude waren wahrscheinlich ehemals genutzt als Nebengebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens: Scheune und Stall. Für diese Nutzung wird vor Ort keine Nachfrage am Immobilienmarkt mehr erkannt. Vielmehr wird ein zukünftiger Nutzer des Wohngebäudes die Nebengebäude verwenden, um beispielsweise ein Kfz und andere Belange eines Wohnhausbewohners abzustellen. Für diese Belange wäre ein geschätzter Flächenbedarf von 50 m² ausreichend. In der Sachwertermittlung wird daher nur eine Bruttogrundfläche der Nebengebäude in Höhe von 50 m² 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 unterdurchschnittlich eingestuft und mit 2 % des Werts der baulichen Anlagen berücksichtigt.

7.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer:

Die für die Wertermittlung relevante Nutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Für die Gesamtnutzungsdauer der vorliegenden Gebäude finden sich folgende Angaben⁷:

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

Für das Anwesen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt.

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 Anlage⁸.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte ist
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage und Raumlufttechnik	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		3,0
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	2023
Baujahr	1900
Gebäudealter, max. GND	80
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	18

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades errechnet sich entsprechend dem Gebäudealter eine Restnutzungsdauer von gerundet **18** Jahren für ein durchschnittlich instandgehaltenes Objekt.⁹

Alterswertminderung:

Entsprechend dem Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird linear eine Alterswertminderung bemessen.

7.3 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.

Aus der Datenbank des Unterzeichners liegen Verkaufsfälle vor, die im weitesten Sinne als vergleichbar eingeschätzt werden:

Verkauf		BJ	WF	Grundstück	BRW	Kaufpreis	SWF
2018	Königheim-Pülfringen	1903	220 m ²	1.857 m ²	28 €	52.000 €	0,75
2018	Lauda-Königshofen	vor 1900	252 m ²	150 m ²	20 €	45.000 €	0,85
2018	Wertheim-Mondfeld	1900	130 m ²	989 m ²	65 €	55.009 €	0,90
2019	Wertheim	vor 1945	150 m ²	1.492 m ²	30 €	61.000 €	0,50
2020	Werbach	1913	220 m ²	787 m ²	30 €	93.000 €	0,60
2020	Tauberbischofsheim	vor 1945	90 m ²	70 m ²	70 €	38.000 €	1,40
2021	Boxberg	vor 1945	200 m ²	387 m ²	58 €	85.000 €	0,60
2022	Unterrittighausen		135 m ²	386 m ²	44 €	93.000 €	1,10
2018	TBB-Hochhausen	1778	140 m ²	95 m ²		110.000 €	
Mittelwerte Vergleichspreise			171 m ²	690 m ²	43 €	70.223 €	0,74
Bewertungsobjekt			150 m ²	440 m ²	32 €		

Der durchschnittliche Sachwertfaktor der Vergleichspreise beträgt 0,74. Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichspreise übersteigt die Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Vergleichspreise übersteigt die Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts. Der durchschnittliche Bodenrichtwert der Vergleichspreis ist höher als der Bodenrichtwert des Vergleichsobjektes. Aus diesen Gründen wird der Sachwertfaktor des Bewertungsobjektes erheblich niedriger eingeschätzt als der durchschnittliche Sachwertfaktor der Vergleichspreise und mit 0,60 angenommen.

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Anwesen ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar. Unabweisbar sind mindestens Instandsetzungskosten für Elektro, Heizung und Sanitär. Diese Kosten wären als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Sachwert zusätzlich in Abzug zu bringen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass bei einigen der Vergleichsobjekte, die zur Ableitung des Sachwertfaktors dienten, die Bewohnbarkeit ebenfalls nicht gegeben war. Daher ist der gegenwärtig nicht bewohnbare Zustand des Anwesens durch den abgeleiteten Sachwertfaktor hinreichend berücksichtigt.

7.5 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus	m ²	399,60		
Normalherstellungskosten 2010	€	589,18		
Baupreisindex zum Stichtag	%	176,46		
Gebäudeherstellungswert			415.442 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	a	80		
Restnutzungsdauer (RND)	a	18		
Alterswertminderung, linear	%	77	-319.890 €	
Gebäudeteilsachwert Wohnhaus				95.551,57 €
Anrechenbare Bruttogrundfläche Nebengebäude	m ²	50,00		
Normalherstellungskosten 2010	€	485,00		
Baupreisindex zum Stichtag	%	176,46		
Gebäudeherstellungswert			42.791 €	
Alterswertminderung, linear	%	77	-32.949 €	
Gebäudeteilsachwert Nebengebäude				9.841,92 €
Wert der baulichen Außenanlagen	%	2	105.393 €	2.107,87 €
Wert der baulichen Anlagen				107.501,35 €
Bodenwert				14.080,00 €
Vorläufiger Sachwert				121.581,35 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	F	0,60	121.581 €	-48.632,54 €
Sachwert, marktangepasst				72.948,81 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert¹⁰ 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 Wertermittlungstichtag 10.05.2023 gerundet

73.000,- €

Würzburg, 31.05.2023, Stephan Schulz MRICS



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

9. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6

⁴ Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber Süd

⁵ ImmoWertV 2021, Anlage 4

⁶ Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2010 = 100

⁷ ImmoWertV 2021, Anlage 1

⁸ ImmoWertV 2021, Anlage 2

⁹ ImmoWertV 2021, Anlage 2

¹⁰ BauGB § 194