

Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Amtsgericht

23. Jan. 2026

74564 Crailsheim

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Torstraße 3
97993 Creglingen**

Nr. 0707 / 25



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	8
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	9
4. Berechnungen.....	16
4.1 Brutto-Grundfläche.....	16
4.2 Wohnfläche.....	17
5. Wertermittlung.....	18
6. Bodenbewertung.....	19
7. Sachwertverfahren.....	20
7.1 Sachwert.....	23
8. Verkehrswert.....	24
9. Anlagen.....	25

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: 1 1 K 28/23
- 1.2 Objektart: Augenscheinlich Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten
- 1.2.1 Eigentümer: Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.3 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.4 Wertermittlungstichtag: 08.10.2025
- 1.5 Qualitätsstichtag: 08.10.2025
- 1.6 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.7 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 26.10.2023:

Grundbuch von Creglingen
Nr. 1021

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 13/1

Torstraße 3
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 411 m²

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.8 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht Grundbuchauszug, durch die Gläubigerbank Grundrisskizzen mit eingetragenen Wohnflächen, ein Mietvertrag aus dem Jahr 2015.

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.9 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 08.10.2025 statt. Ein erster Ortstermin war für den 03.09.2025 anberaumt.

Dieser wurde auf Bitten des Schuldners wegen Terminüberschneidung auf den 08.10.2025 verlegt.

Mit Faxmitteilung vom 04.10.2025 hat der Schuldner erneut um Terminverlegung gebeten. Dieser Terminverschiebung wurde vom Unterzeichner nicht stattgegeben.

Beim Ortstermin war weder der Schuldner noch der vom Schuldner angekündigte Vertreter anwesend.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Das Wohnhaus war zum Besichtigungszeitpunkt augenscheinlich unbewohnt.
Der zufällig anwesende Bezirkskaminkehrermeister hat bestätigt, dass auch er trotz mehrerer Versuche keinen Zutritt zum Gebäude hatte.

Das Gebäude konnte deshalb nur von außen besichtigt werden.

1.10 Mietverhältnisse:

Laut den vorgelegten Grundrisszeichnungen handelt es sich um mehrere Mieteinheiten.
Auf Grund des zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Zustands ist das Gebäude offensichtlich seit längerem unbewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Ort:	Creglingen
Wohnlage:	Einfache Wohnlage am Rand der Altstadt
Verkehrsanbindung:	Gute regionale und mittlere überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Creglingen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	411 m ²
Straßenfront:	ca. 22 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Gefälle von Ost nach West (Hanglage)
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr
Besonderheiten:	Es handelt sich um ein Eck-Grundstück. Der rückwärtige Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Innerörtliche Durchfahrtstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist vermutlich mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen, möglicherweise Gasanschluss.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist vermutlich an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Laut den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um kein Denkmal. Denkmaleigenschaften wurden nicht weiter überprüft.
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Nutzung:	Vermutlich Wohnen
Baurecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.5 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Bauart: Laut den vorgelegten Unterlagen und dem äußeren Erscheinungsbild handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und darüber liegendem Speicher

Baujahr: Das Baujahr ist nicht bekannt.
Auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes möglicherweise 19.Jhdt. oder auch älter.

Modernisierung: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann über mögliche Modernisierungsmaßnahmen keine Aussage getroffen werden.
Nach dem äußeren Eindruck sind mögliche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle bereits zu einem weit zurückliegenden Zeitpunkt erfolgt.

3.2 Nutzungseinheiten – laut den vorgelegten Planskizzen

Kellergeschoss:	Gewölbekeller
Erdgeschoss:	Wohnraum, Lagerräume
1. Obergeschoss:	Wohnraum, Heizungsraum, Keller, ehemalige Werkstatt
2. Obergeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Wohnräume, Spitzboden, Speicher

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Vermutlich Mischbauweise aus Massivbauweise und Fachwerkbauweise
Fundamente:	Vermutlich Mauerwerk bzw. Beton
Kellerwände:	Vermutlich Bruchsteinwände
Kellerdecke:	Vermutlich Bruchstein-Gewölbe
Umfassungswände:	Augenscheinlich Mauerwerk bzw. verputztes Fachwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Kupferblech
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzverbundfenster

3.4.1 Installation

Auf Grund des Umstandes, dass in den Grundrisskizzen ein Heizraum verzeichnet ist, wird geschlossen, dass eine Zentralheizung vorhanden ist. Über weitere Merkmale der Installation bezüglich Heizung, Sanitärinstallation und Elektroinstallation können keine Aussagen getroffen werden.

3.4.2 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann über mögliche Baumängel keine Aussage getroffen werden.

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

Soweit von außen ersichtlich Reparaturstau im Bereich der Fassade und der Fenster.

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann über möglicherweise vorhandenen Reparaturstau im Innenbereich keine Aussage getroffen werden.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Augenscheinlich eingeschränkt.

Grundrissgestaltung: Laut den vorgelegten Planskizzen handelt es sich um 8 Wohneinheiten. Ob diese abgeschlossen sind konnte auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.4.3 Außenanlagen

Einfriedung: Teilweise Mauer mit Metallzaun

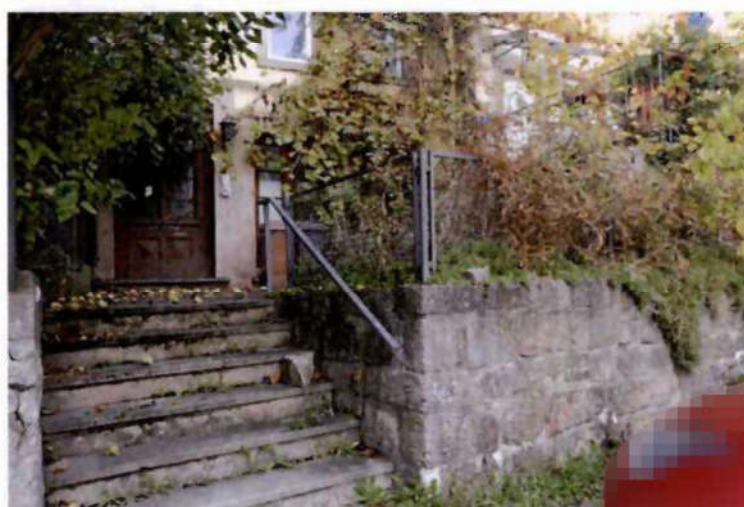
Bepflanzung: Kleiner verwilderter Vorgarten

3.4.4 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Creglingen sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Nauturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserelement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tonziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

	Standardstufe		
	3	4	5
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelhol, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzer auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4. Berechnungen

Auf Grund fehlender bemaßter Baupläne wird die Brutto-Grundfläche aus dem amtlichen Lageplan M1:1000 gemessen.

4.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/1987.

Die Wohnflächenangaben aus den überlassenen Grundrisszeichnungen konnten nicht überprüft werden und werden deshalb ohne Gewähr übernommen.

4.1.1 Wohnhaus

KG:	rd.	55,00 m ²
EG:	rd.	90,00 m ²
1.OG:	rd.	160,00 m ²
2.OG:	rd.	160,00 m ²
DG 1:	rd.	160,00 m ²
DG 2:	rd.	<u>50,00 m²</u>
		675,00 m²

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die
2. Berechnungs-Verordnung (II. BV) ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche laut den überlassenen Skizzen, ohne Flur und
Treppenhaus

EG:	rd.	20,00 m ²
1.OG:	rd.	30,00 m ²
2.OG:	rd.	83,00 m ²
DG:	rd.	87,00 m ²
	rd.	<u>220,00 m²</u>

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Wohnhaus mit möglicherweise mehreren Wohneinheiten. Da nicht überprüft werden konnte ob das Gebäude vermietbar ist, wird das Sachwertverfahren angewandt.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück € 40,00/m² inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 411 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2024: € 40,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 411 m² x € 40,00 /m² = € 16.440,00
= rd. € 16.000,00

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

- (1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.
- (2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.
- (3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.
- (4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.
Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Über Modernisierungsmaßnahmen ist nichts bekannt.

Auf Grund des äußeren Erscheinungsbilds wird die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre geschätzt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr 1960.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Ermittlung des Gebäudestandards

Die nachfolgende Einstufung beruht auf Annahmen aus den überlassenen Unterlagen und dem äußeren Eindruck.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 4.1 modifiziert	645 €/m ² BGF	715 €/m ² BGF	825 €/m ² BGF	985 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK	
Außenwände	148 €/m ² BGF
Dächer	107 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	79 €/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	79 €/m ² BGF
Fußböden	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	64 €/m ² BGF
Heizung	64 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	43 €/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	705 €/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00
Korrigierte NHK	705 €/m ² BGF

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann das Gebäude nicht eingeordnet werden.

Da hieraus Unsicherheiten bezüglich der Bausubstanz unvermeidlich sind, wird der Sachwertfaktor auf 0,80 geschätzt.

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

7.1 Sachwert

Wertermittlungstichtag:	08.10. 2025
Baujahr: fiktiv	1960
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	65 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Brutto-Grundfläche:	675 m ²
Standardstufe:	
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 705,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	188,70
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.330,34 /m ²
Außenanlagen:	1 %
Alterswertminderung linear:	81 %
Bodenwert:	€ 16.440,00
Marktanpassungsfaktor:	0,80

Gebäudeherstellungswert

675 m ² x € 1.330,34 /m ²	=	€	897.979,50
zuzüglich besonderer Bauteile		€	
zuzüglich Außenanlagen	1 %	=	€ 8.979,80
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK		€	906.959,30
abzüglich Alterswertminderung	81 %	=	€ 734.637,03
		€	172.322,27
zuzügl. Bodenwert		€	16.440,00
vorläufiger Sachwert		€	188.762,27
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		€	151.009,81
abzüglich geschätzter Reparaturstau		€	25.000,00
zuzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		€	
		€	126.009,81

Sachwert zum Stichtag

rd. € 126.000,00

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das zu bewertende Objekt ist ein Wohnhaus, möglicherweise mit mehreren Wohneinheiten.

Da über eine mögliche Vermietbarkeit keine Aussage getroffen werden kann, wird der Wert der vorhandenen Bausubstanz aus dem Sachwert geschätzt.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung etc. zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag auf

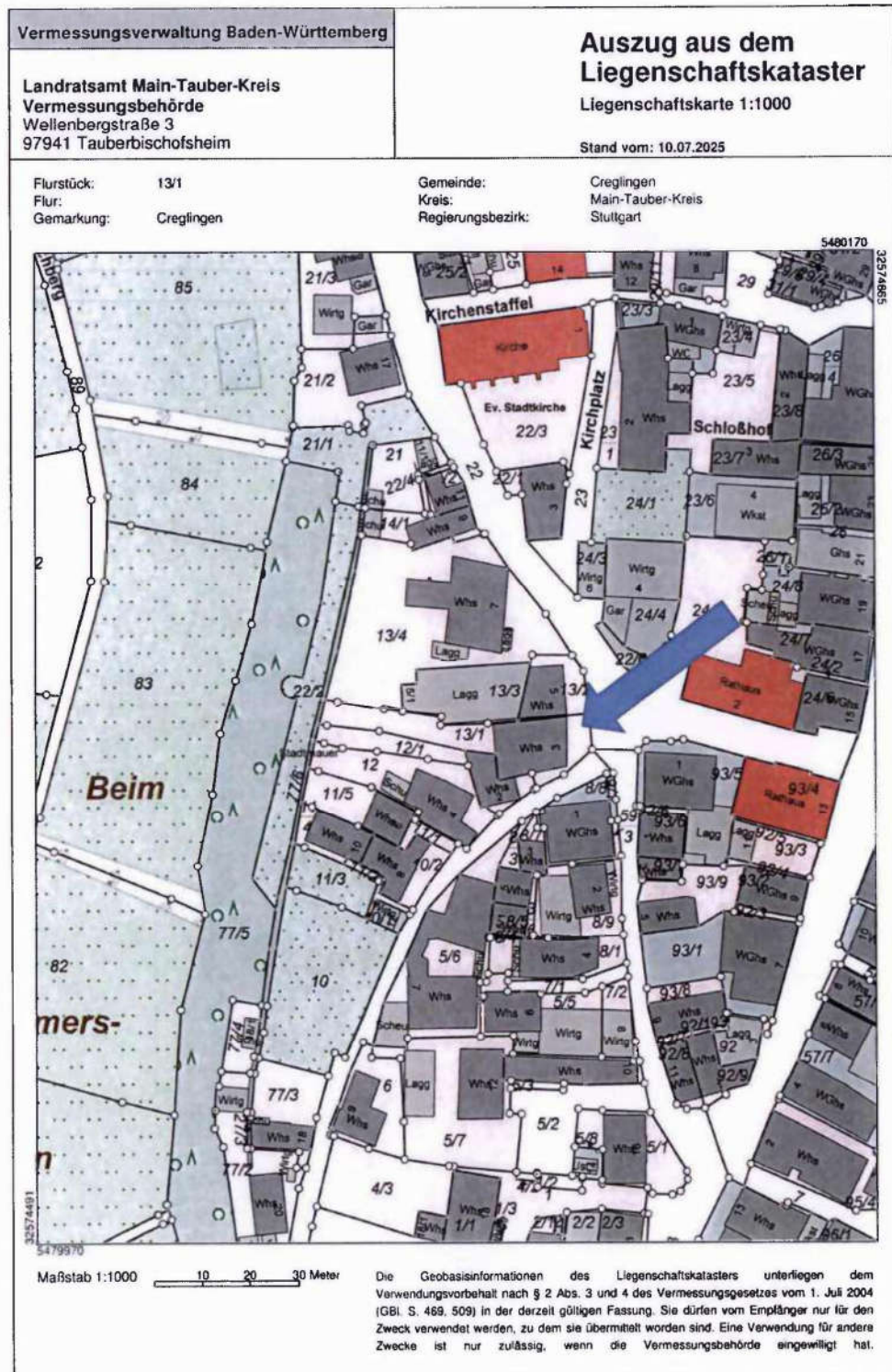
rd. € 125.000,00.

Würzburg, den 20.01.2026

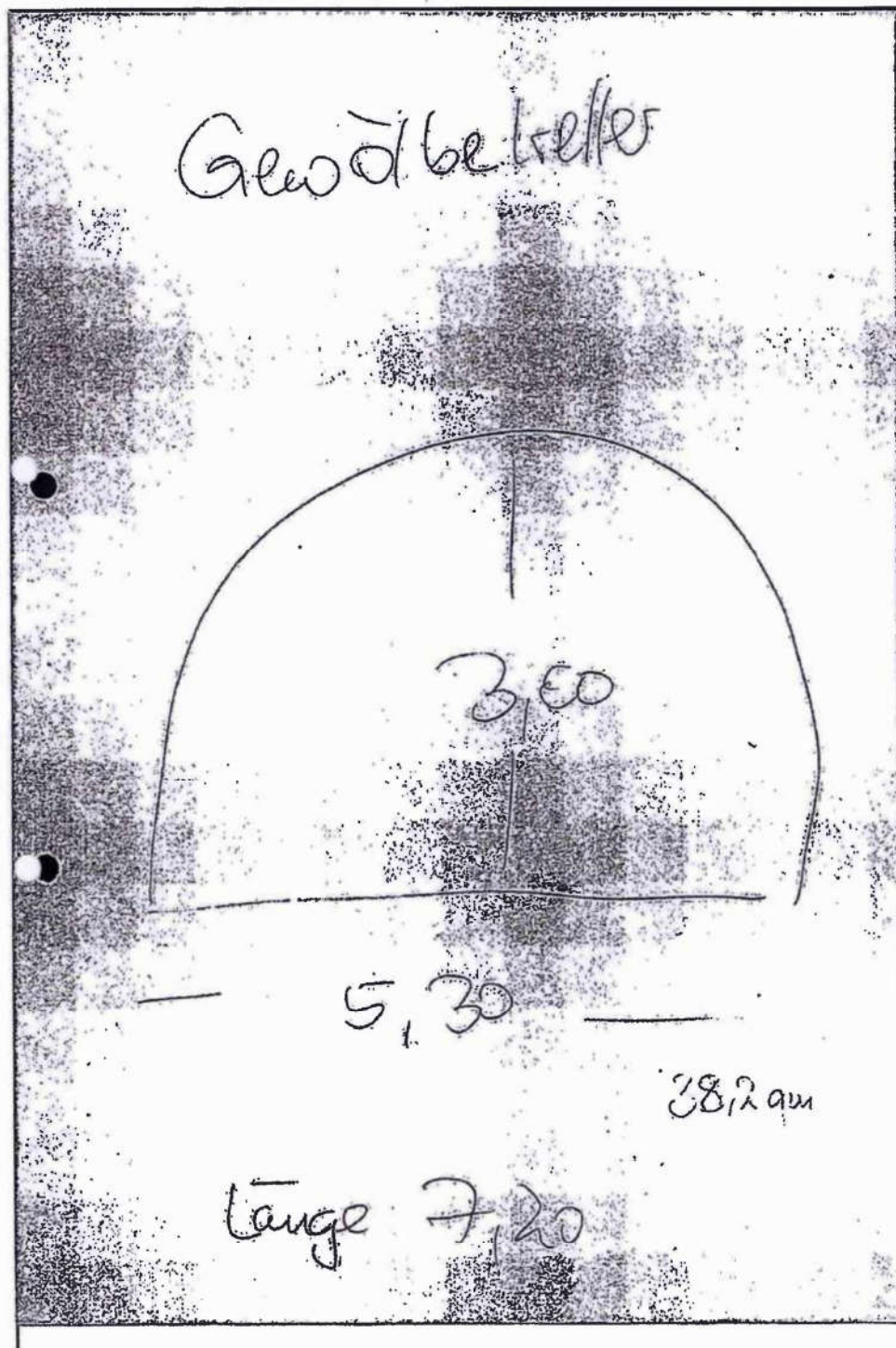
Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

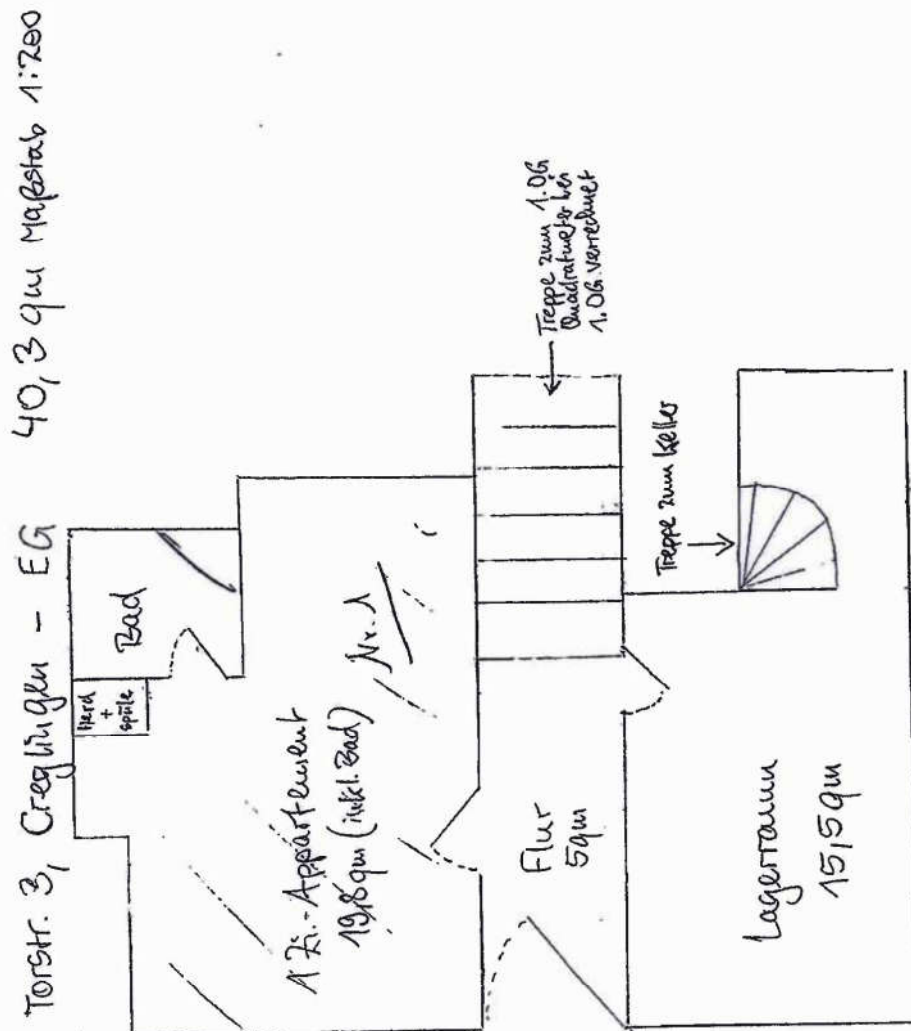


Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

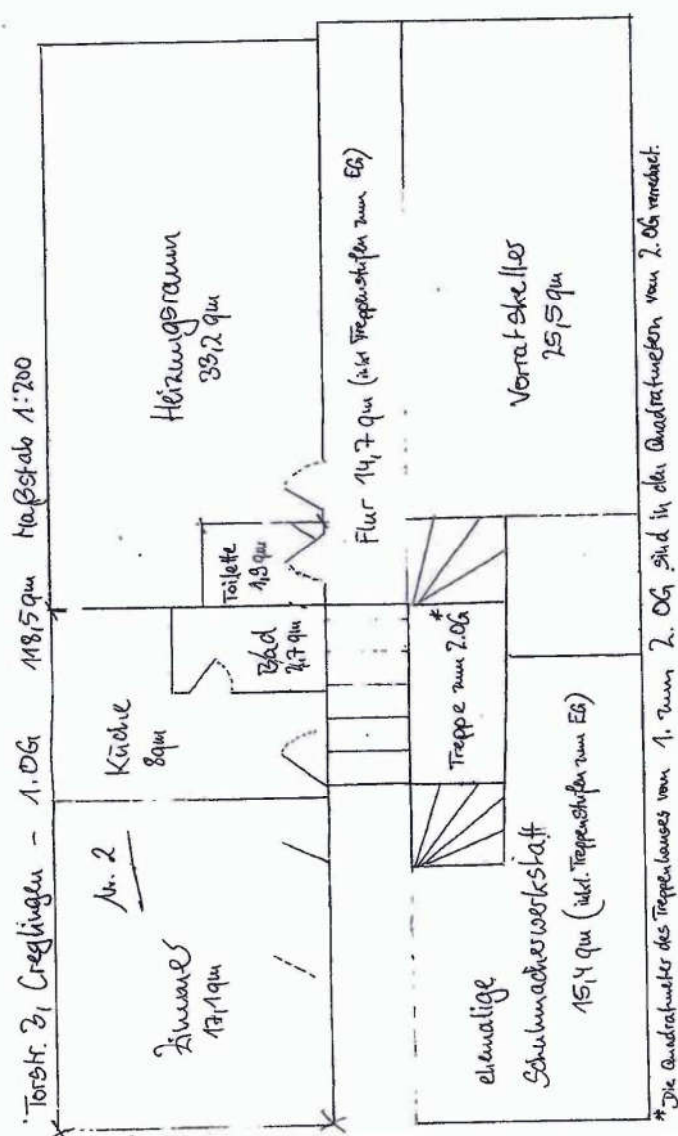


Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

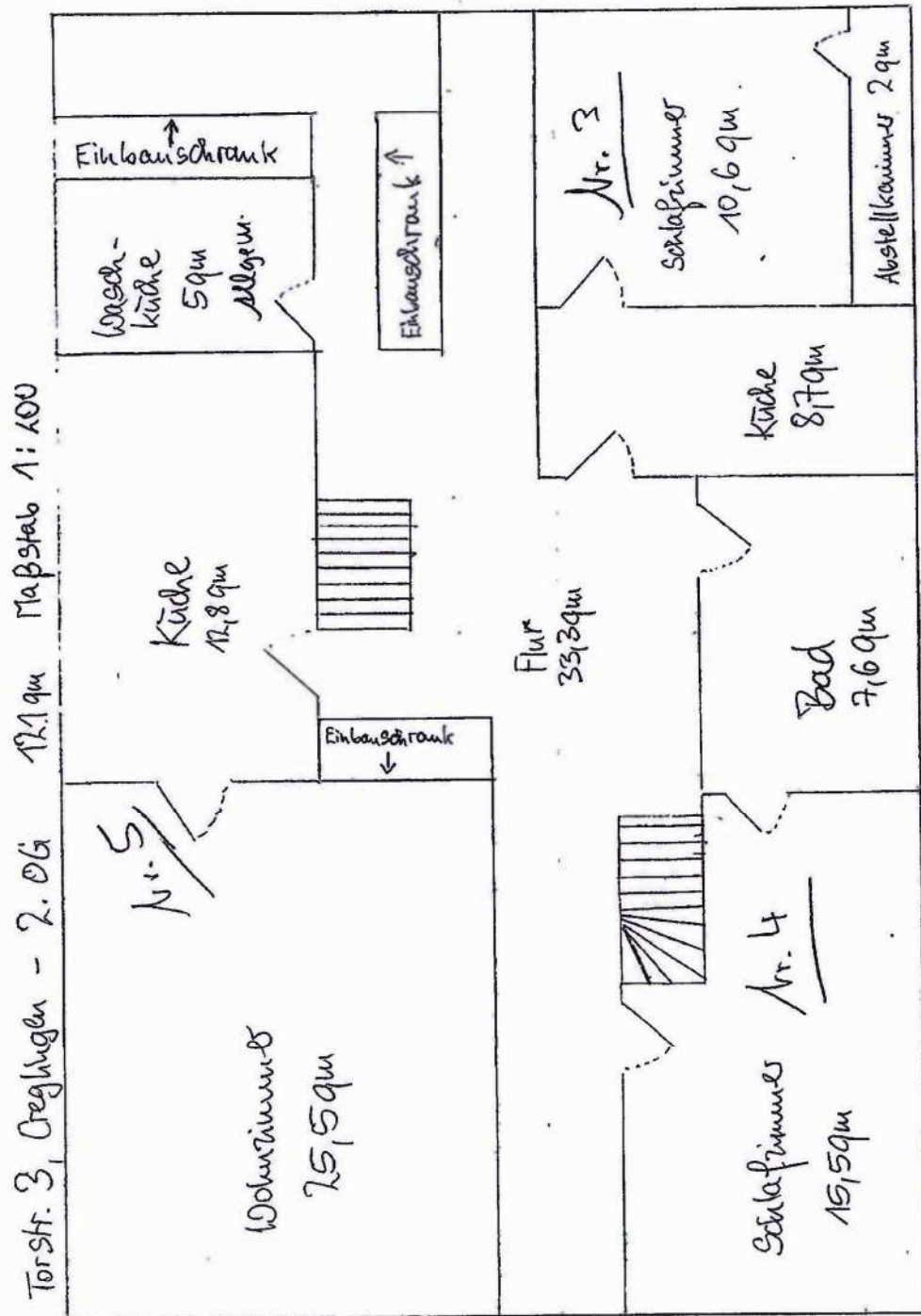




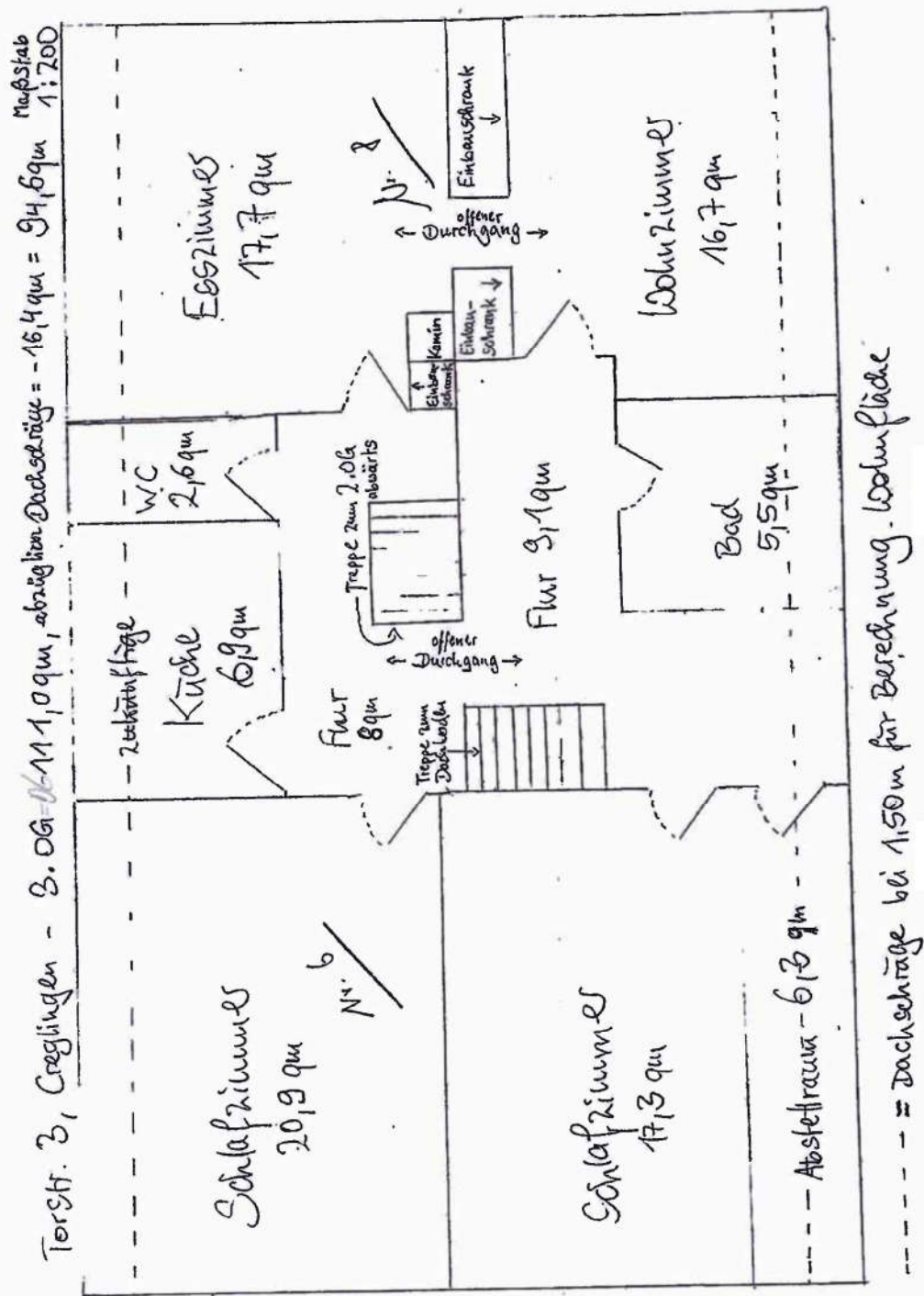
Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

