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

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
die Grundstücke
Schmerbach 48 und 48/1
sowie weiterer
landwirtschaftlicher Flächen**

97993 Creglingen

Nr. 0811 / 23



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.....	5
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	6
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	6
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Erschließung.....	8
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Flurstück 66 (Haus Nr. 48/1).....	9
3.2 Flurstück 68 (Haus Nr. 48).....	7
3.3 Außenanlagen.....	23
3.4 Baulasten.....	23
4. Berechnungen.....	27
4.1 Brutto-Grundfläche.....	27
4.2 Wohnfläche.....	29
5. Wertermittlung.....	30
6. Bodenbewertung.....	31
7. Sachwertverfahren.....	32
7.1 Sachwert.....	35
8. Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen.....	40
9. Verkehrswert.....	46
10. Anlagen.....	48

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: 3 1 K 38/20
- 1.2 Objektart: Das Grundstück Flst. 66 (Haus Nr. 48/1) ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Garage, einem Stall-/Scheunengebäude sowie weiteren Nebengebäuden bebaut.
Das Grundstück Flst. 68 (Haus Nr. 48) ist mit einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude bebaut bei dem Umbaumaßnahmen zu einem Wohnhaus begonnen wurden.
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 26.10.2023
- 1.6 Qualitätsstichtag: 26.10.2023
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 02.06.2023:

Grundbuch von Schmerbach,
Nummer 1.109

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 66

Schmerbach 48/1,
Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche

Grundstücksgröße: 3.374 m²

Flurstück: 68

Schmerbach 48,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 1.203 m²

Flurstück: 232

Sommerberg,
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Unland

Grundstücksgröße: 1.484 m²

Grundbuch von Oberrimbach,
Nummer 1.002

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 172

Hundskirche,
Landwirtschaftsfläche

Grundstücksgröße: 23.917 m²

Flurstück: 175

Ochsenwasen,
Landwirtschaftsfläche

Grundstücksgröße: 3.701 m²

I. Abteilung (gilt für beide Grundbuchauszüge):

Eigentümer:

Erbengemeinschaft

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung (gilt für beide Grundbuchauszüge):

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Der Erbteil eines Miteigentümers ist verpfändet an Landkreis Schwäbisch Hall.

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.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden durch das Amtsgericht Crailsheim folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszüge

Vom Unterzeichner wurden bei der Stadtverwaltung Creglingen Bauantragsunterlagen mit Bauplänen der einzelnen Gebäude.

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

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 26.10.2023 statt.

Teilnehmer:

Mit Anschreiben vom 20.09.2023 an die Anwälte der beteiligten Parteien wurde zum Ortstermin am 26.10.2023 geladen.

Anwesend waren beim Ortstermin niemand. Die Gebäude konnten somit nur von außen besichtigt werden.

Der Unterzeichner

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse: Über Miet- und Pachtverhältnisse ist nichts bekannt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Main-Tauber-Kreis
Ort:	Creglingen
Ortsteil:	Schmerbach
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Verkehrsanbindung:	Mittlere regionale und einfache überregionale Verkehrsanbindung.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Der ca. 10 km entfernte Hauptort Creglingen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Flurstück 66

Grundstücksgröße:	3.374 m ²
Straßenfront:	ca. 70 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Leichtes Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Durchgangsverkehr

2.2.2 Flurstück 68

Grundstücksgröße:	1.203 m ²
Straßenfront:	ca. 60 m
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Durchgangsverkehr

Die vorbeschriebenen Grundstücke wurden augenscheinlich in der Vergangenheit gemeinsam als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Die Grundstücke sind durch den Schmerbach getrennt und über eine schmale massive Brücke miteinander verbunden.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, teilweise Gehsteige.
Versorgungsleitungen:	Die Grundstücke sind mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Es wird vorausgesetzt, dass die Grundstücke an den öffentlichen Kanal angeschlossen sind.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Offensichtlich kein Denkmalschutz
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen, möglicherweise landwirtschaftliche Nutzung.
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.

3. Gebäudebeschreibung

Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten bezieht sich die nachfolgende Baubeschreibung auf die Außenbesichtigung bzw. auf die Angaben in den Bauantragsunterlagen.

3.1 Flurstück 66 (Haus Nr. 48/1)

3.1.1 Art des Gebäudes

Bauart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Laut den vorliegenden Planunterlagen 1965.
Modernisierung:	Nachfolgend wird unterstellt, dass keine die Nutzungsdauer verlängernde, Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume, Garage
Erdgeschoss:	Wohnräume
Obergeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Speicher

3.1.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Fertigbalkendecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigbalkendecken
Innenwände:	Mauerwerk
Treppe vom KG zum DG:	Stahlbeton-Massivtreppe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Kupferblech
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzverbundfenster, teilweise Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

3.1.3.1 Balkon

Konstruktion:	Ausragende Stahlbeton-Massivplatte
Bodenbelag:	Klinkerfliesen
Geländer:	Stahlgeländer mit Holzfüllung

3.1.4 Ausstattung

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.1.5 Installation

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann über die Heizung, die Wasserinstallation und die Elektroinstallation keine Aussage getroffen werden.

3.1.6 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 fehlenden Innenbesichtigung kann über mögliche Baumängel bzw. Bauschäden 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 erkennbar, Reparaturstau im Bereich Fassade und teilweise Fenster.

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

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Laut Plan funktional.





3.1.7 Nebengebäude

3.1.7.1 Garage

Baujahr:	Laut Planunterlagen 1976
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Massivplatte
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung mit begehbaren Terrasse
Tore:	Stahlblech-Schwingtore
Innenausstattung:	Soweit ersichtlich einfacher Ausstattungsstandard.



3.1.7.2 Ehemaliger Hühnerstall mit Scheune

Laut den vorliegenden Planunterlagen wurde das Gebäude ursprünglich als Stallgebäude für Hühner und Rinder genutzt sowie als Scheune zur Lagerung von Futter und Stroh.

Zum Besichtigungszeitpunkt ist die Nutzung augenscheinlich aufgegeben.

Baujahr: Laut vorliegenden Unterlagen 1969

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Bodenplatte:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken, Holzbalkendecken
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Welleternit (vermutlich asbesthaltig)
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Massivholz-Brettertüren
Tore:	Massivholz Tore, teilweise als Schiebetore

Weiter befinden sich auf dem Grundstück kleinere Nebengebäude in einfacher Massiv- bzw. Holzkonstruktion.

Diese sind wirtschaftlich weitgehend verbraucht und besitzen nur noch einen geringen Restwert.









3.2 Flurstück 68 (Haus Nr. 48)

Laut den vorliegenden Bauantragsunterlagen handelt es sich bei dem Gebäude um einen ehemaligen Hühnerstall mit Scheune zur Futterlagerung.
Im Untergeschoss war darüber hinaus eine Werkstatt vorhanden.

Laut den vorliegenden Bauantragsunterlagen war der Umbau des Wirtschaftsgebäudes zu Wohnraum geplant.
Soweit von außen ersichtlich wurde mit diesen Baumaßnahmen begonnen.
Diese wurden augenscheinlich nicht zu Ende geführt.

3.2.1 Art des Gebäudes

Bauart: Eingeschossiges Gebäude, voll unterkellert, mit Dachgeschoss.

Baujahr: Das Baujahr des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes ist nicht bekannt.
Der Plan für die Umbaumaßnahmen wurde 1985 gefertigt und als Bauantrag eingereicht.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: vermutlich Kellerräume

Erdgeschoss: vermutlich Geplante Wohnräume

Dachgeschoss: vermutlich Geplante Wohnräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (soweit ersichtlich)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Bodenplatte: Beton

Kellerwände: Mauerwerk

Kellerdecke:	Massivdecke, Holzbalkendecke
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Innenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Roh, unverputzt
Sockel:	Roh, unverputzt
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Hauseingang:	Stahlrahmentüren mit Holzfüllung
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung

3.2.4 Ausstattung

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.2.5 Installation

Über die Art der Installation kann wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

3.2.6 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.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann über mögliche Baumängel bzw. Bauschäden 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 ist der Innenausbau nicht fertiggestellt und die Außenputzarbeiten fehlen.

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

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung:

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.





3.3 Außenanlagen

Wege: Betonbefestigung

Hofbefestigung: Betonbefestigung

Bepflanzung: Wiese, Bäume

3.4 Baulasten

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Creglingen ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturstriefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Follenabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustüre mit Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, mit eingestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen-decken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholz-treppeanlagen mit hochwertigem Geländer	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, teilweise raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- oder Brennerkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

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

4.1.1 Wohnhaus Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

KG:	12,69 m	x	9,38 m	=	119,03 m ²
EG:	12,74 m	x	9,43 m	=	120,14 m ²
OG:	12,74 m	x	9,43 m	=	120,14 m ²
DG:	12,74 m	x	9,43 m	=	<u>120,14 m²</u>
					479,45 m²

4.1.2 Garage Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

EG:	13,00 m	x	6,49 m		
	+	3,75 m	x	2,00 m	=
					91,87 m²

4.1.3 Hühnerstall mit Scheune Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

	25,740 m	x	12,990 m		
	+	12,425 m	x	2,625 m	=
					366,98 m²

4.1.4 Nebengebäude Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

$$\begin{array}{rclclcl} & 11,00 \text{ m} & \times & 4,10 \text{ m} & & \\ + & 5,70 \text{ m} & \times & 4,00 \text{ m} & = & \mathbf{67,90 \text{ m}^2} \end{array}$$

4.1.5 Gebäude Flst. 68 (Haus Nr. 48)

$$\begin{array}{rclclcl} \text{UG:} & 16,80 \text{ m} & \times & 13,30 \text{ m} & = & 223,44 \text{ m}^2 \\ \text{EG:} & 16,80 \text{ m} & \times & 13,30 \text{ m} & = & 223,44 \text{ m}^2 \\ \text{DG:} & 16,80 \text{ m} & \times & 13,30 \text{ m} & = & \underline{223,44 \text{ m}^2} \\ & & & & & \mathbf{670,32 \text{ m}^2} \end{array}$$

4.2 Wohnfläche Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

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

EG:	Wohnen:	4,760 m x 4,010 m	=	19,09 m ²
	Essen:	3,510 m x 3,265 m	=	11,46 m ²
	Speis:	3,510 m x 1,200 m	=	4,21 m ²
	Küche:	4,320 m x 3,205 m	=	13,85 m ²
	Flur:	5,445 m x 1,260 m	=	6,86 m ²
	WC:	3,205 m x 1,010 m	=	3,24 m ²
	Kind:	4,580 m x 2,825 m	=	12,94 m ²
	Schlafen:	4,260 m x 4,010 m	=	17,08 m ²
				<hr/>
				88,73 m ²
		./. 3% Putz	=	2,66 m ²
				<hr/>
				86,07 m²

OG:	Wohnen:	4,760 m x 4,010 m	=	19,09 m ²
	Schlafen:	4,580 m x 3,510 m	=	16,08 m ²
	Küche:	3,205 m x 2,510 m	=	8,04 m ²
	Bad:	3,205 m x 1,695 m	=	5,43 m ²
	WC:	3,205 m x 1,010 m	=	3,24 m ²
	Flur:	5,445 m x 1,260 m	=	6,86 m ²
	Kind:	4,580 m x 2,825 m	=	12,94 m ²
	Gast:	4,260 m x 4,010 m	=	17,08 m ²
				<hr/>
				88,76 m ²
		./. 3% Putz	=	2,66 m ²
				<hr/>
				86,10 m²

Wohnfläche gesamt: 172,17 m²

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: Die zur Bewertung anstehenden Gebäude sind ein Wohngebäude, ein nicht fertiggestelltes Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

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

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Creglingen beträgt der Bodenrichtwert für die Bauflächen im Altortbereich des Stadtteils Schmerbach aktuell € 18,00/m² inkl. Erschließung.

Ein Teil des Grundstücks Flst. 66 ist Grünland.
Der Bodenrichtwert für diese Fläche beträgt aktuell € 1,00/m²

6.1 Bodenwert Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

Grundstücksgröße: 3.374 m²
davon Bauland: rd. 2.474 m²
davon Grünland: rd. 900 m²

Bodenwert:	2.474 m ²	x € 18,00 /m ²	=	€ 44.532,00
	900 m ²	x € 1,00 /m ²	=	€ 900,00
				<hr/>
				€
			rd.	€ 45.000,00

6.2 Bodenwert Flst. 68 (Haus Nr. 48)

Grundstücksgröße: 1.203 m²

Bodenwert:	1.203 m ²	x € 18,00 /m ²	=	€ 21.654,00
			rd.	€ 22.000,00

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)

Aktuell werden von den Gutachterausschüssen die Sachwertfaktoren in Bezug zu den Nutzungsdauern nach der Schwertrichtlinie 2012 ermittelt.

Aus Gründen der Modellkonformität werden deshalb bis auf weiteres die Gesamtnutzungsdauern nach den Empfehlungen der Schwertrichtlinie 2012 angewandt.

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 eventuelle Modernisierungen ist nichts bekannt.

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 Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die 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 Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.12	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	139	€/m ² BGF
Dächer	95	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	75	€/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	75	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	80	€/m ² BGF
Fußböden	34	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	57	€/m ² BGF
Heizung	57	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	41	€/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	654	€/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	654	€/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)

Marktanpassungsfaktoren für das zu bewertende Objekt liegen nicht vor.

Für die Ermittlung der Marktanpassung sind die zum Stichtag gegebenen Marktverhältnisse und die objektbezogenen Eigenschaften zu Grunde zu legen.

Diese sind insbesondere:

- Allgemeine Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt
- Räumliche Lage und Microlage
- Grundstücksgröße und Zuschnitt
- Baulicher Zustand, Alter und Ausstattung des Bewertungsobjektes
- Verwertbarkeit der Immobilie am Markt
- Vertragsbedingungen und rechtliche Rahmenbedingungen
- Energetische Rahmenbedingungen

In nachfolgender Tabelle werden die vorgenommenen Zu- / Abschläge, bezogen auf die einzelnen Wertmerkmale, dargestellt.

Ursachen für Abweichung vom Normalwert	Normalwert Prozent	Abweichung Prozent
Nachfrage allgemein	100,00%	-10,00%
Lage, Microlage	100,00%	-10,00%
Grundstücksgröße, Zuschnitt	100,00%	0,00%
Zustand, Baualter, Ausstattung	100,00%	0,00%
Verwertbarkeit	100,00%	0,00%
Vertragsbedingungen	100,00%	0,00%
Energiestatus	100,00%	0,00%
Summe Abweichungen		-20,00%

Es ergibt sich ein Marktabschlag von -20% bzw. ein Marktanpassungsfaktor von 0,80 .

7.1 Sachwert Wohnhaus Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

Wertermittlungsstichtag:	26.10. 2023
Baujahr:	1965
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	58 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 479 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 654,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.164,12 /m ²
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	83 %

Gebäudeherstellungswert

479 m ²	x	€ 1.164,12 /m ²	=	€	557.613,48
zuzüglich besonderer Bauteile					€
zuzüglich Außenanlagen					2 % = € 11.152,27
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 568.765,75
abzüglich Alterswertminderung					83 % = € 472.075,57
					€ 96.690,18

Gebäudesachwert zum Stichtag rd. € **97.000,00**

7.2 Sachwert Garage Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

Wertermittlungsstichtag:	26.10. 2023
Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	13 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 92 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 350,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 623,00 /m ²
Alterswertminderung linear:	78 %

Gebäudeherstellungswert

92 m ²	x	€ 623,00 /m ²	=	€	57.316,00
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	57.316,00
abzüglich Alterswertminderung			78 %	=	€ 44.706,48
				€	12.609,52

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 13.000,00**

7.3 Sachwert Scheune/Stall Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

Wertermittlungsstichtag:	26.10. 2023
Baujahr:	1969
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter:	54 Jahre
Restnutzungsdauer:	6 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 367 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 400,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 712,00 /m ²
Alterswertminderung linear:	90 %

Gebäudeherstellungswert

367 m ²	x	€ 712,00 /m ²	=	€	261.304,00
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK				€	261.304,00
abzüglich Alterswertminderung			90 %	=	€ 235.173,60
				€	26.130,40

Gebäudesachwert zum Stichtag **rd. € 26.000,00**

7.4 Zusammenfassung Sachwert Flst. 66 (Haus Nr. 48/1)

7.1 Gebäudesachwert Wohnhaus:		€	97.000,00
+ 7.2 Gebäudesachwert Garage:		€	13.000,00
+ 7.3 Gebäudesachwert Scheune/Stall:		€	26.000,00
+ Zeitwert Nebengebäude:		€	2.000,00
		€	<u>138.000,00</u>
+ 6.1 Bodenwert:		€	45.000,00
vorläufiger Sachwert		€	183.000,00
Marktanpassungsfaktor	0,80		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	146.400,00
Grundstückssachwert zum Stichtag		rd. €	146.000,00

7.5 Sachwert Wohnhaus Flst. 68 (Haus Nr. 48)

Wertermittlungstichtag:	26.10. 2023
Baujahr fiktiv:	1970
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	53 Jahre
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 670 m ²
Standardstufe:	3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 350,00 /m ² *
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 623,00 /m ²
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	76 %
Bodenwert:	€ 22.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,80

Gebäudeherstellungswert

670 m ²	x	€ 623,00 /m ²	=	€	417.410,00
zuzüglich besonderer Bauteile					€
zuzüglich Außenanlagen					2 % = € 8.348,20
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK					€ 425.758,20
abzüglich Alterswertminderung					76 % = € 323.576,23
					€ 102.181,97
zuzügl. Bodenwert					€ 22.000,00
vorläufiger Sachwert					€ 124.181,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert:					€ 99.345,57
abzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale					€ 10.000,00
					€ 89.345,57

Grundstücksachwert zum Stichtag rd. € **89.000,00**

*) geschätzte Normalherstellungskosten wegen vermuteter Teilerstgstellung

8. Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen

Die zu bewertenden Grundstücke sind landwirtschaftliche Flächen (Ackerland)

Für den Verkehrswert ist der Bodenwert ausschlaggebend.

Der Bodenwert ist abhängig von der räumlichen Lage und der Qualität des Bodens.

Die Bodenqualität wird bestimmt nach dem „Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)“.

Die Qualität des Bodens wird durch Wertzahlen ausgedrückt.

Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände, insbesondere beim Ackerland Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1 BodSchätzG).

Für das Ackerland werden als Wertzahlen Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt.

Die Bodenzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck.

Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Zu- und Abrechnung an der Bodenzahl (§ 4, Abs. 2 BodSchätzG).

Je höher die Bodenzahl bzw. die Wertzahl, desto höher die Bodenqualität (max. 100).

Die Ertragsmesszahl (EMZ) ist Ausdruck für die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks. Die Ertragsmesszahl wird durch Multiplikation der Grundstücksfläche (in Ar) mit der Ackerzahl errechnet.

Die Werte reichen zwischen 0 und 100, wobei 0 den ertragsschwächsten und 100 den ertragreichsten Boden beschreibt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Flächen der Landwirtschaft folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Ackerland:	€ 4,00/m ²
Grünland:	€ 1,00/m ²
Unland:	€ 0,25/m ²
Wald (ohne Bewuchs)	€ 0,80/m ²
Wert für den Bewuchs	€ 0,50/m ² (Erfahrungswert)

Die vorgenannten Werte dienen als Ausgangswerte und werden an die jeweilige Bodenqualität angepasst.

8.1 Flurstück 232

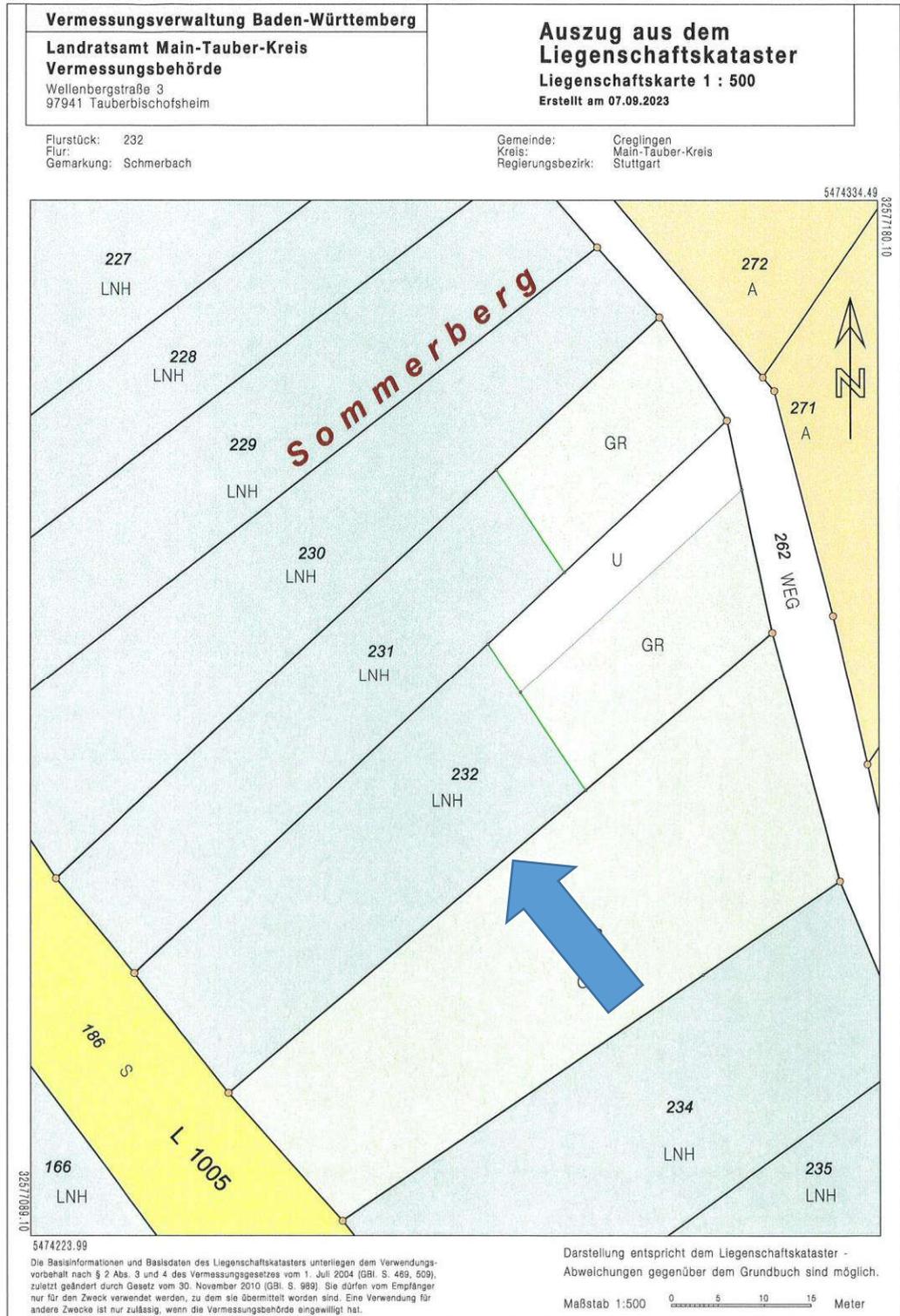
Lagebezeichnung: Sommerberg
Amtliche Fläche: 1.484 m²
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahl	Ertragsmesszahl
887 m ²	Waldfläche			
383 m ²	Grünland		58/52	206
214 m ²	Unland			

Bodenwert:	887 m ²	x	€ 1,30 /m ²	=	€	1.153,10
	383 m ²	x	€ 1,00 /m ²	=	€	383,00
	214 m ²	x	€ 0,25 /m ²	=	€	53,50
					€	<u>1.589,60</u>
					rd. €	1.600,00

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





8.2 Flurstück 172

Lagebezeichnung: Hundskirche
Amtliche Fläche: 23.917 m²
Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahl	Ertragsmesszahl
730 m ²	Ackerland	L4DV	62/58	423
800 m ²	Ackerland	L3DV	68/65	520
22.387 m ²	Ackerland	LT5V	48/44	9.850

Bodenwert:	730 m ²	x	€ 4,20 /m ²	=	€	3.066,00
	800 m ²	x	€ 4,50 /m ²	=	€	3.600,00
	22.387 m ²	x	€ 4,00 /m ²	=	€	89.548,00
					€	96.214,00
					rd. €	96.000,00

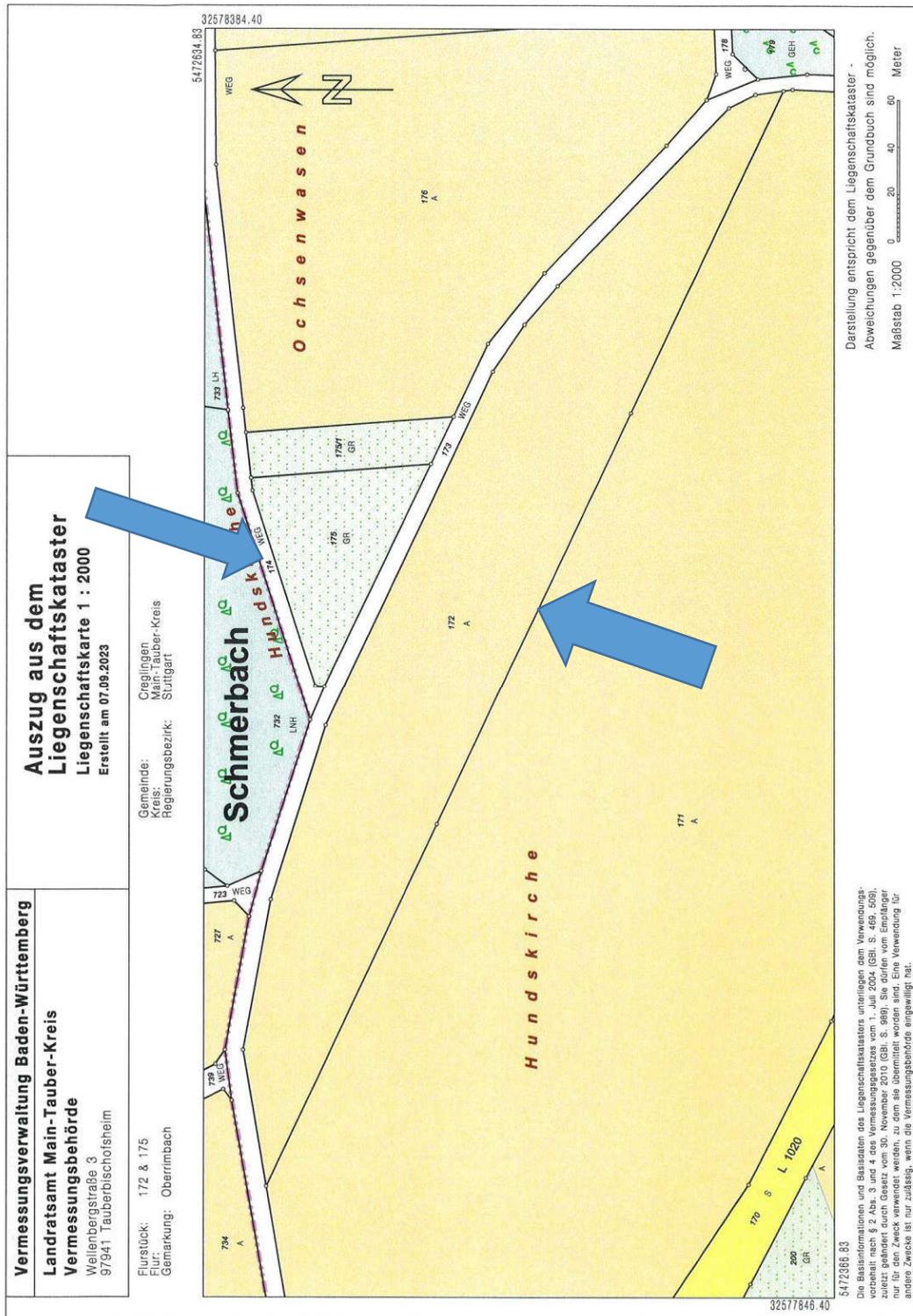
8.3 Flurstück 175

Lagebezeichnung: Ochsenwasen
Amtliche Fläche: 3.701 m²
Tatsächliche Nutzung: Grünland

Festlegung nach dem Bodenschätzungsgesetz:

Abschnittsfläche	Kulturart	Klasse	Wertzahl	Ertragsmesszahl
3.701	Grünland		45/45	1.665

Bodenwert:	3.701 m ²	x	€ 1,00 /m ²	=	€	3.701,00
					rd. €	3.700,00



8.4 Zusammenfassung der landwirtschaftlichen Flächen

Flurstück 232:	rd.	€	1.600,00
Flurstück 172:	rd.	€	96.000,00
Flurstück 175:	rd.	€	3.700,00
Gesamt:	rd.	€	101.300,00

9. 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.

9.1 Verkehrswert Flurstück 66

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude und weiteren Nebengebäuden.

Eine Ertragserzielung scheint zum Stichtag nicht möglich.

Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

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 zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag, in Anlehnung an den Sachwert, auf

rd. € 146.000,00.

9.2 Verkehrswert Flurstück 68

Das zu bewertende Objekt ist mit einem Gebäude im Rohbauzustand (soweit ersichtlich) bebaut.

Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

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 zum Ausdruck gebracht.

Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

rd. € 89.000,00.

9.3 Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen

Die zu bewertenden Objekte sind landwirtschaftliche Flächen.

Für den Verkehrswert ist deshalb der Bodenwert ausschlaggebend.

Die Besonderheiten wurden bereits bei der Bodenbewertung berücksichtigt.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag in Anlehnung an den Bodenwert auf

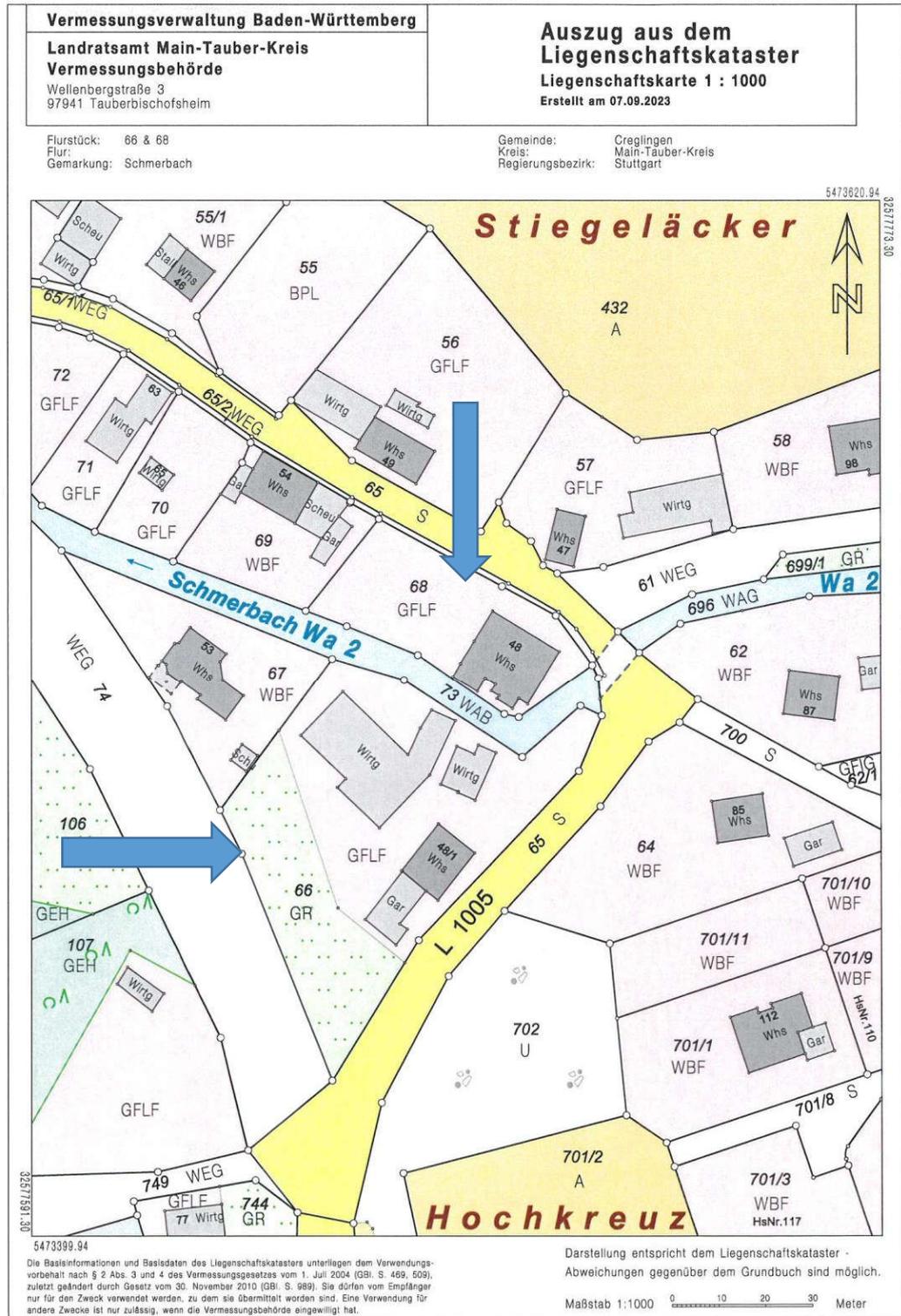
rd. € 101.000,00.

Würzburg, den 12.12.2023

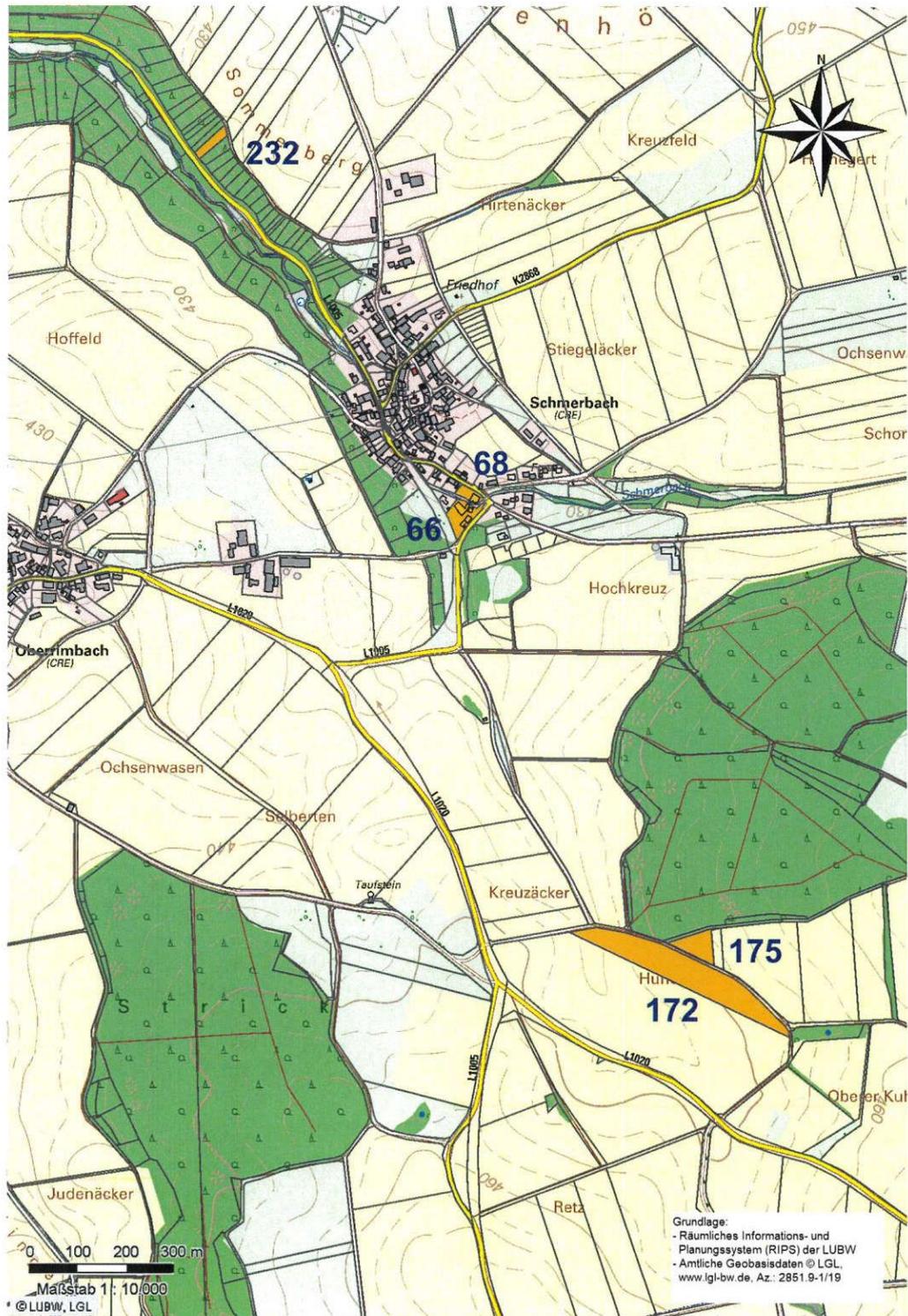


Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

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





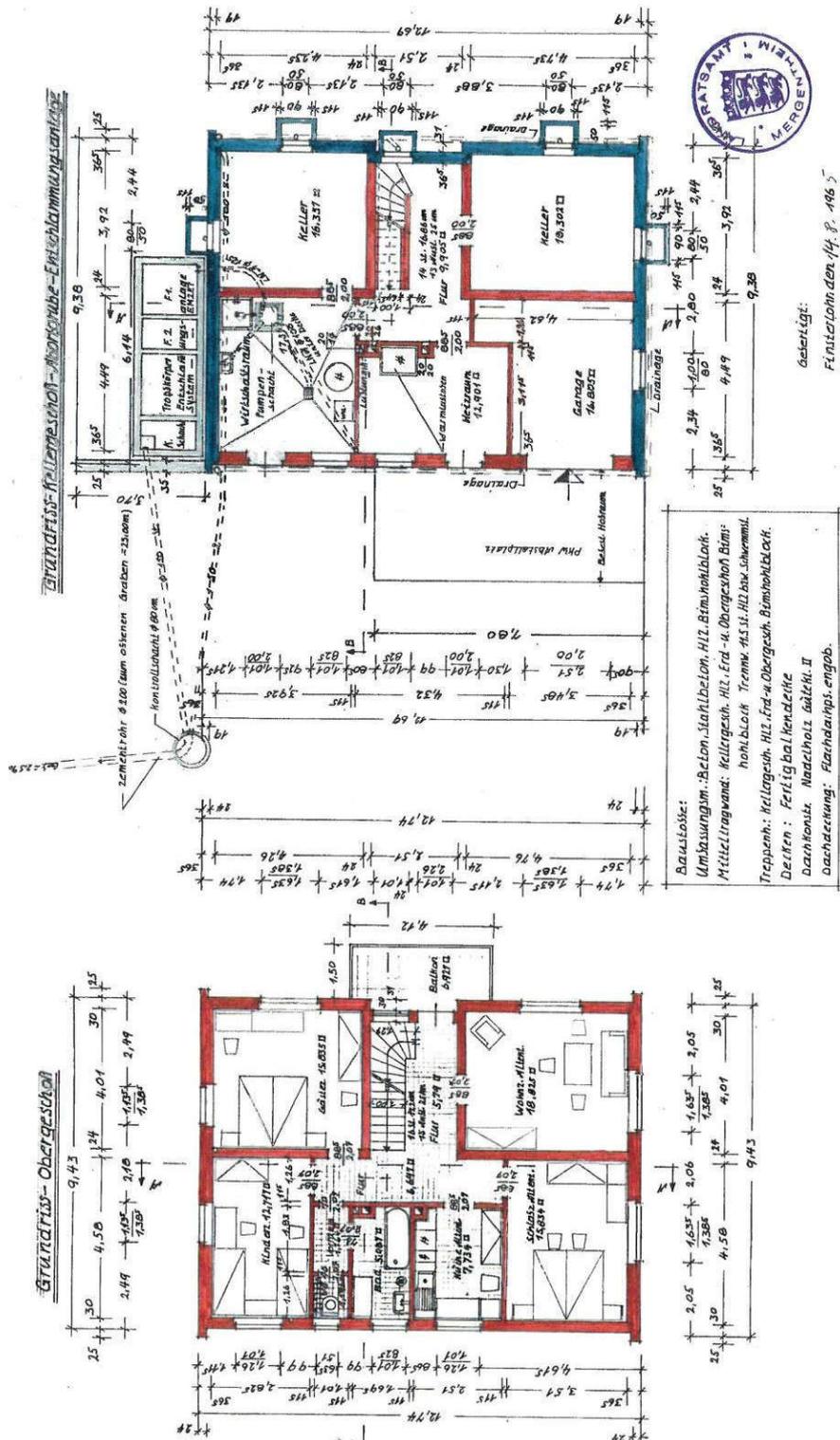


Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pläne Wohnhaus 48/1

Deckblatt

in Schmerbach Hs. Nr. 48; betr.: Wohnhaus - Neubau, M.: 1:100 Bl. I.

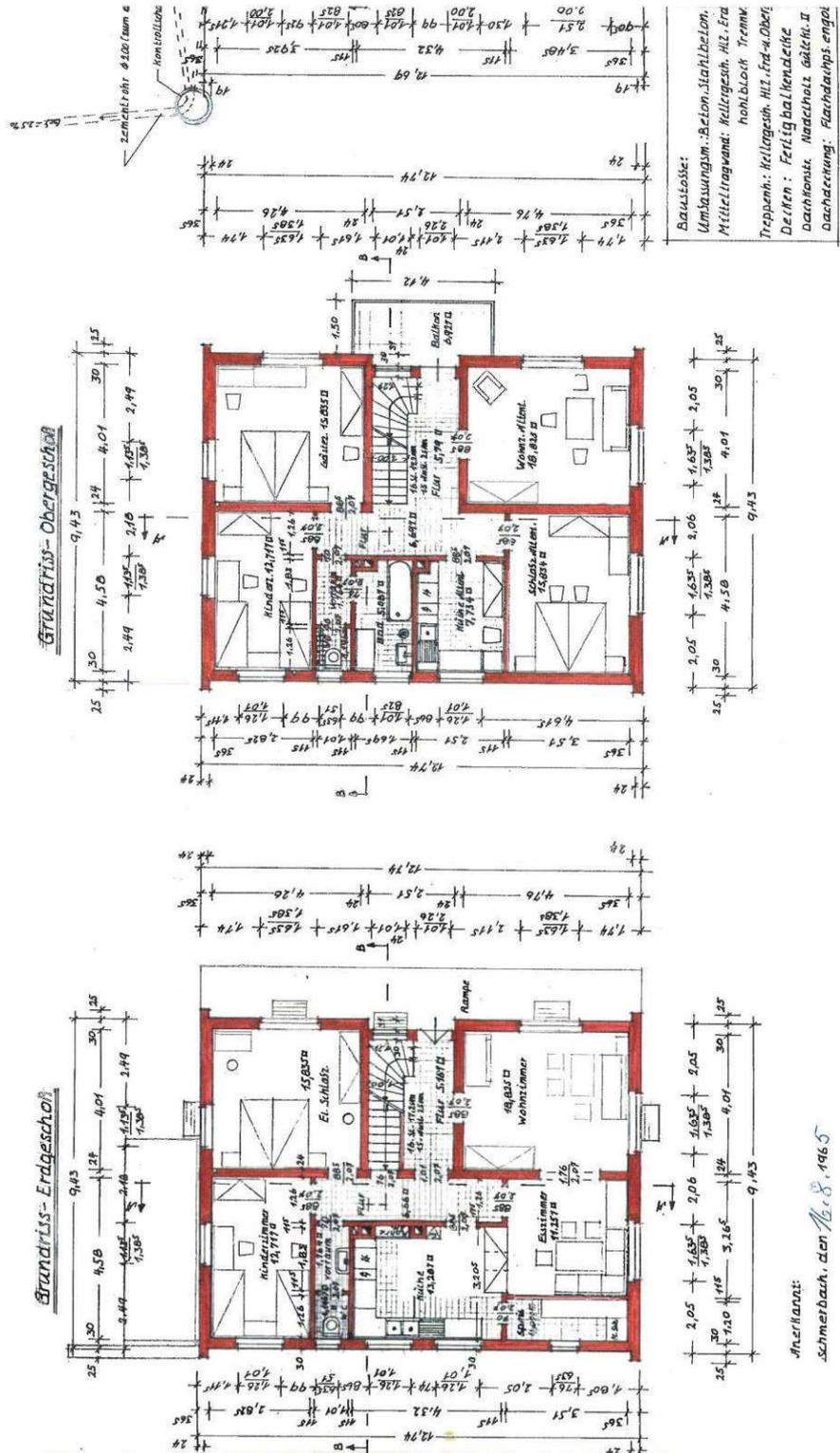


Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Deckblatt

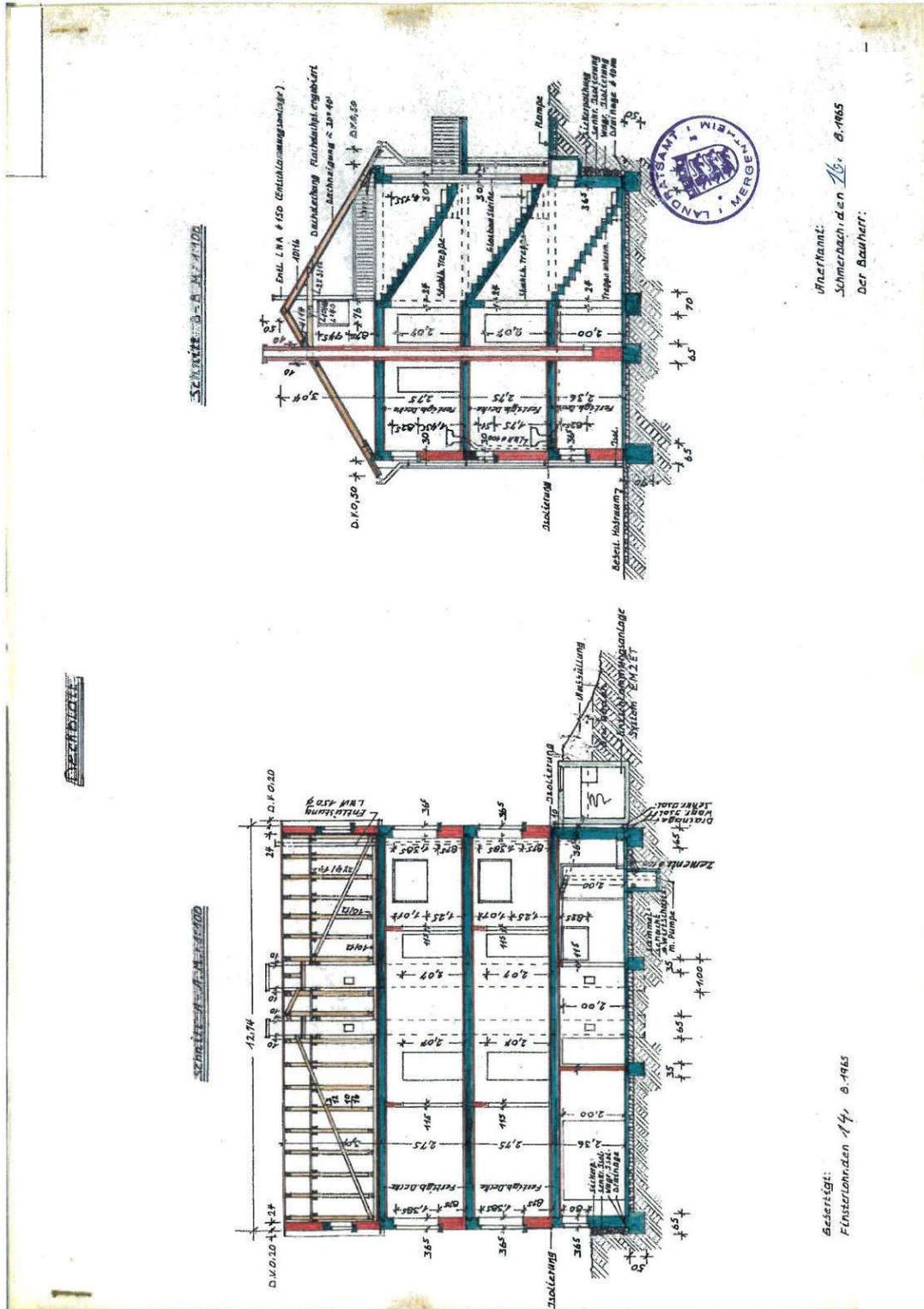
Plan zu dem Bauantrag ; in Schmerbach Hs.Nr.48; betr.: Wohnhaus - Neubau.M.-

Plan zu dem Bauantrag



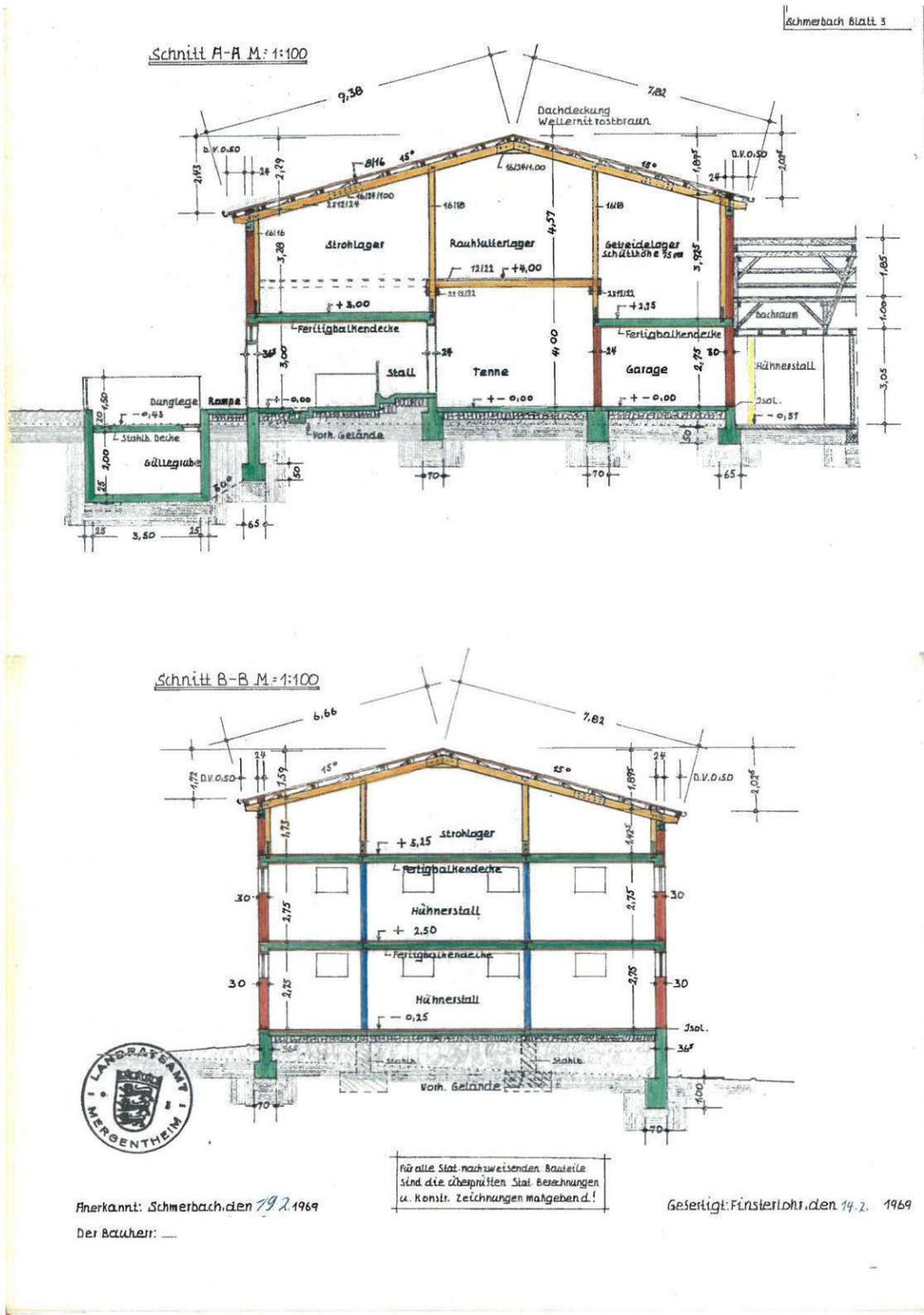
Architekt:
 Schmerbach, den 16.8.1965
 Der Bauherr:

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

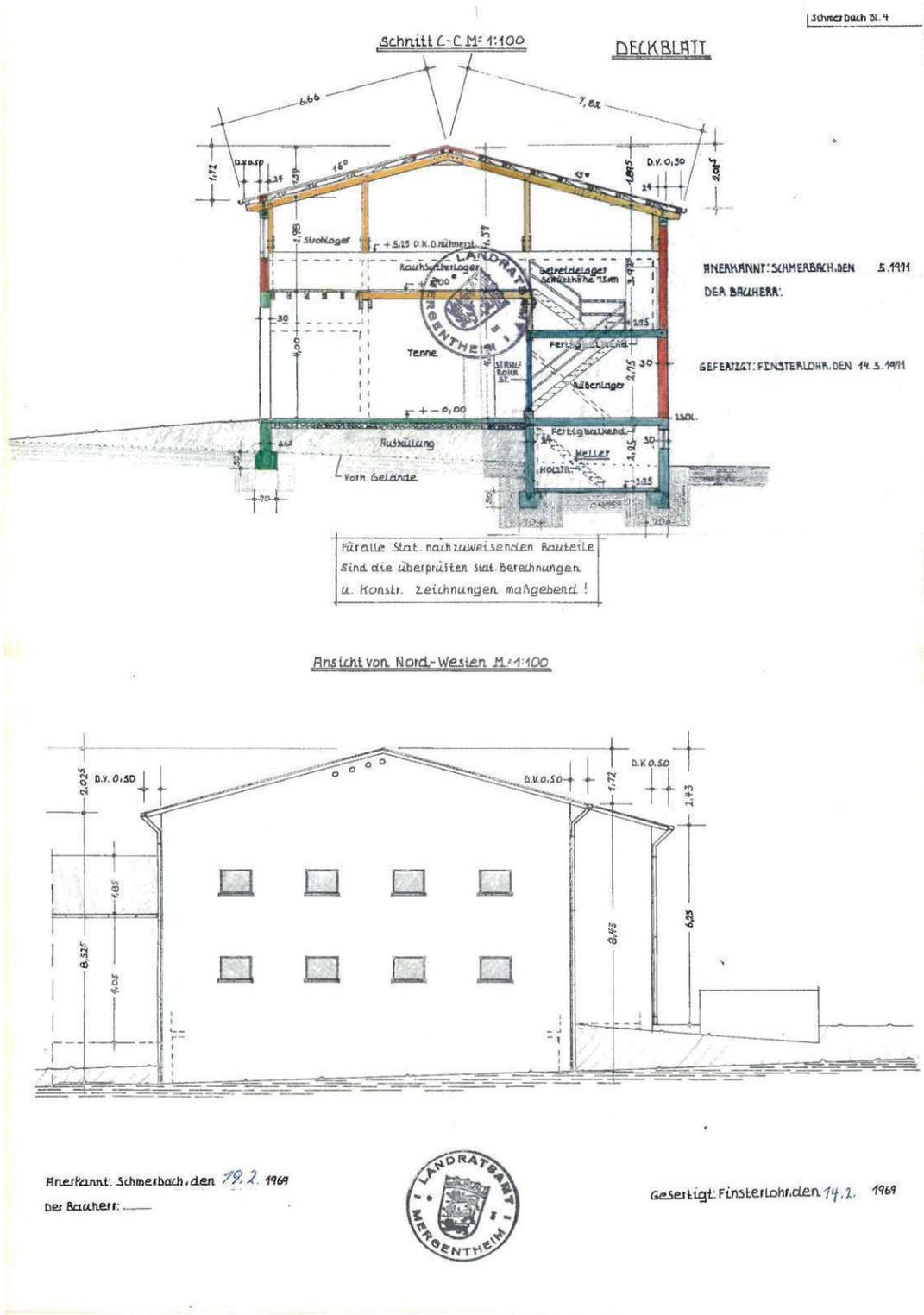


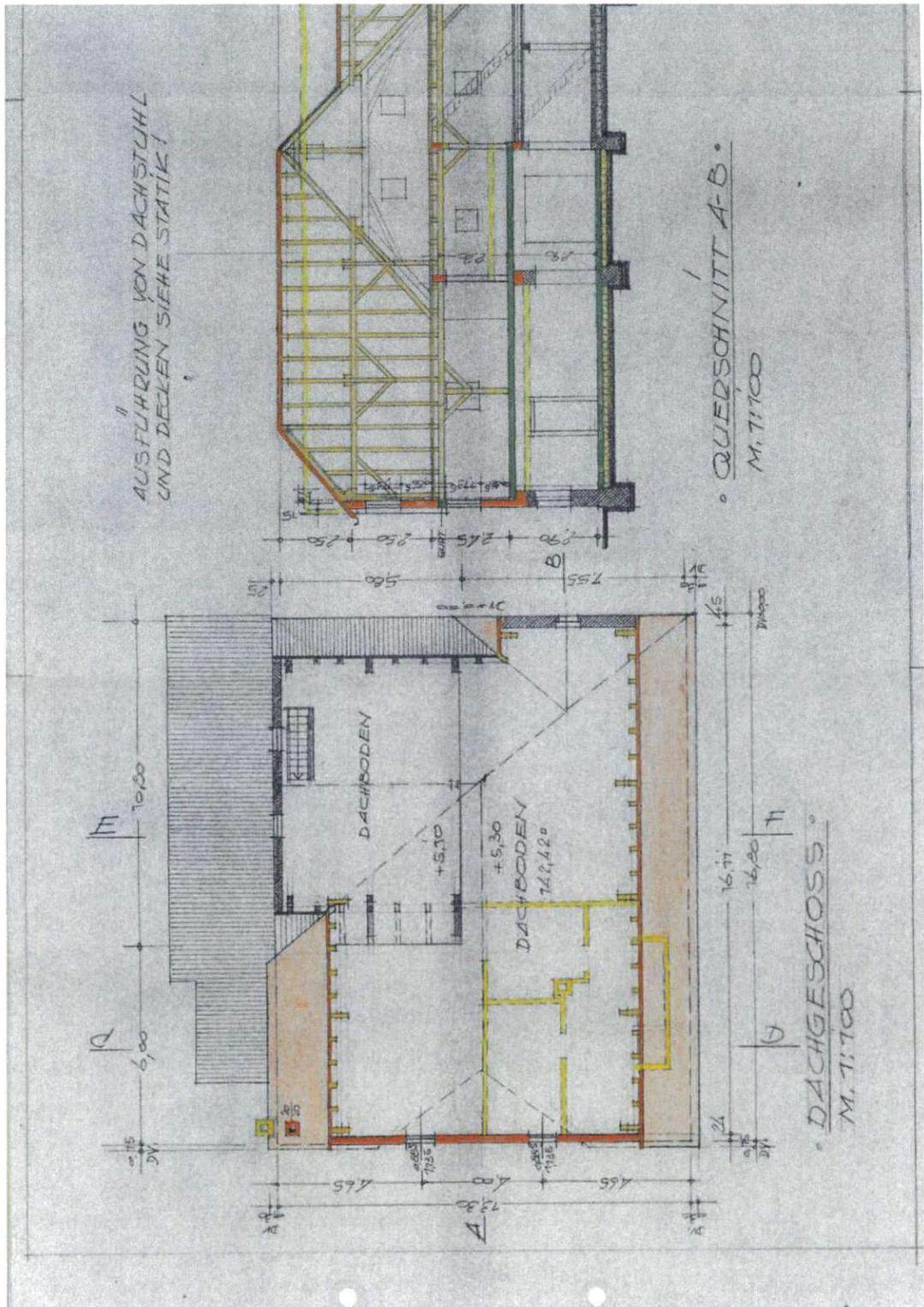
Bereitgestellt:
Schmerbach, den 16. 8. 1965
Der Bauherr:

Bereitgestellt:
Fensterladen 14, 8. 1965



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

