

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

---

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  
des Grundstückes  
Neue Straße 3  
97933 Creglingen

Nr. 1109 / 23



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an dritter Verkaufsdurch  
Dritte ist untersagt!

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.....	6
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	7
3.2 Nutzungseinheiten.....	8
3.3 Gebäudekonstruktion.....	8
3.4 Ausstattung.....	9
4. Berechnungen.....	29
4.1 Brutto-Grundfläche.....	29
4.2 Wohnfläche.....	29
5. Wertermittlung.....	30
6. Bodenbewertung.....	31
7. Sachwertverfahren.....	32
7.1 Sachwert.....	36
8. Verkehrswert.....	37
9. Anlagen.....	38

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim  
Vollstreckungsgericht  
Schlossplatz 1  
74564 Crailsheim  
  
Aktenzeichen: 4 1 K 26/23
- 1.2 Objektart: Einfamilienwohnhaus
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 05.02.2024
- 1.6 Qualitätsstichtag: 05.02.2024
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 15.08.2023  
  
Grundbuch von Creglingen  
Blatt 328  
  
Bestandsverzeichnis:  
  
Flurstück: 33  
  
Neue Straße 3,  
Gebäude- und Freifläche  
  
Grundstücksgröße: 176 m<sup>2</sup>  
  
I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 20 (Fl.St. 33/9), bestehend in dem Recht über den an der Westseite des belasteten Grundstücks zwischen Neue Straße 3 (Fl.St. 33) und Badgasse 2 gelegenen Hofraum (Winkel) zu gehen, mit Schubkarren zu fahren und Gegenstände zu tragen.

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 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht:

Grundbuchauszug vom 15.08.2023,

Durch den Gläubiger:

Verschiedene Baupläne ohne Maßstab.

Der Unterzeichner hat bei der Bauverwaltung der Stadtverwaltung Creglingen Baupläne ohne Maßstab sowie ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis beschafft.

Ferner wurde vom Unterzeichner ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 05.02.2024 statt.

Die Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie am Ortstermin nicht teilnehmen werden.

Dem Unterzeichner wurde jedoch ein Hausschlüssel zur Verfügung gestellt, so dass das Gebäude besichtigt werden konnte.

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:

Das Wohnhaus ist zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Main-Tauber-Kreis

Ort: Creglingen

Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Stadtzentrum

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: Creglingen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	176 m <sup>2</sup>
Straßenfront:	ca. 9 m zur Neue Straße, ca. 14 m zur Badgasse
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:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr
Besonderheiten:	Es handelt sich um ein Eck-Grundstück.

## 2.3 Erschließung

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

## 2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Vermutlich besteht kein Denkmalschutz. Die Denkmaleigenschaften wurden im
----------------	--

	Rahmen dieses Gutachtens nicht weiter untersucht.
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	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	<u>Altlasten / Bodenveränderung</u>
	Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
3.	<u>Gebäudebeschreibung</u>
3.1	<u>Art des Gebäudes</u>
Bauart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Auf Grund der vorgefundenen Bauart möglicherweise um 1900, in Teilen möglicherweise auch älter.

Modernisierung: Augenscheinlich wurden in der Vergangenheit zu nicht bekannten Zeiten verschiedene Modernisierungen durchgeführt u.a. Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus (Boden, Wand, Decke), Erneuerung der Dacheindeckung.

Zum Besichtigungszeitpunkt sind zwei Räume im Erdgeschoss im Bauzustand. Hier wurde mit Renovierungsarbeiten begonnen, die jedoch nicht beendet wurden.

### 3.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss: Wohnräume, Kellerräume

Obergeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss: Wohnräume

### 3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise, möglicherweise teilweise Fachwerkbauweise

Fundamente: Beton, Mauerwerk

Bodenplatte: Beton

Wände im Kellerbereich: Bruchstein-Mauerwerk

Decke im Kellerbereich: Bruchstein-Gewölbe

Umfassungswände: Ziegel-Mauerwerk, möglicherweise Fachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Innenwände: Ausgemauertes Fachwerk-Mauerwerk

Treppe vom EG zum DG: Gestemmte Holztreppe

Fassade EG:	Teilweise Naturstein-Sichtmauerwerk, teilweise Putz mit Anstrich
Fassade OG + DG:	Putz mit Anstrich
Sockel:	Naturstein-Sichtmauerwerk, Klinkerfliesen
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech, Kupferblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzverbundfenster, vereinzelt Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Spantüren mit Holzfurnier, Weichholz-Füllungstüren lackiert.

### 3.3.1 Balkon

Konstruktion:	Nachträglich vorgeständerte Stahlkonstruktion
Bodenbelag:	Klinkerfliesen
Geländer:	Stahlgeländer

### 3.4 Ausstattung

#### 3.4.1 Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge:	Erdgeschoss teilweise roh, Laminat, PVC, Parkett
--------------	--

Wandbekleidung: teilweise roh, teilweise Putz mit Anstrich, Tapeten  
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich

#### 3.4.2 Küche Erdgeschoss

Bodenbelag: PVC  
Wandbekleidung: Fliesenspiegel, Raufaser mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich  
Sanitärinstallation: Anschluss für Spüle

#### 3.4.3 Küche Obergeschoss

Bodenbelag: Laminat  
Wandbekleidung: Tapeten  
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich  
Sanitärinstallation: Anschluss für Spüle

#### 3.4.4 Bad/WC

Bodenbeläge: Fliesen  
Wandbekleidung: Fliesen  
Deckenbekleidung: Tapeten  
Einrichtung Bad: Badewanne, Waschtisch, WC  
Einrichtung WC (EG): Dusche, Waschtisch, WC

#### 3.4.5 Flur

Bodenbelag: Laminat  
Wandbekleidung: Tapeten  
Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich

#### 3.4.6 Installation

Baujahr Heizkessel:	Holzbefuerter Kachelofen in der Diele im Erdgeschoss, in den Wohnräumen Elektroheizkörper
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.
Zustand der sichtbaren Leitungen:	Verzinkte Stahlrohre
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher funktionaler Ausstattungsstandard

### 3.4.7 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.

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

Zum Besichtigungszeitpunkt keine sichtbaren Baumängel bzw. Bauschäden.

#### Reparaturstau:

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

Zum Besichtigungszeitpunkt teilweiser Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung und Installation.

Wie bereits beschrieben sind die Modernisierungsmaßnahmen in zwei Räumen im Erdgeschoss nicht fertiggestellt.

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

#### Belichtung und Besonnung:

Durch die einseitige Grenzbebauung und die innerstädtische Lage teilweise eingeschränkte Belichtung und Besonnung.

Grundrissgestaltung: Funktional, teilweise gefangene Räume.

















Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





3.4.8 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom Telefonanschluss, TV-Kabel versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Einfriedung:

Metall-Maschendrahtzaun auf Mauersockel

Hofbefestigung:

Klinkerfliesen, Beton, Betonplatten







#### 3.4.9 Zubehör

Werthaltiges Zubehör ist nicht vorhanden.

#### 3.4.10 Baulasten

Baulasten sind eingetragen siehe Anlage.

Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Hörfachwerk, 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. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, 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, Folienabdichtung; 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 zeitgemäßem 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, gestrichen, 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, Schiebetürelemente, Glastüren, 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, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Fuß- böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC- Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststein- platten	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edel- holzböden auf ge- dämmter Unterkon- struktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Install- ation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfa- che Wand- und Boden- fliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste- WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere groß- zügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstruk- turiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwer- kraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen- wandthermen, Nachtstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralhei- zung, Niedertem- peratur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeug- ung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeug ung und Heizung, Blockheizkraft-werk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zu- sätzliche Kamin- anlage	9
Sonstige tech- nische Aus- stattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schal- ter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-ausläsßen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unter- verteilung und Kipp- sicherungen	zahlreiche Steck- dosen und Licht- ausläß, hochwer- tige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetau-scher, mehrere LAN- und Fernseh-anschlüsse	Video- und zen- trale Alarmanlage, zen- trale 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.

EG:	11,83 m	x	8,56 m	=	101,26 m <sup>2</sup>
OG:	11,83 m	x	8,56 m	=	101,26 m <sup>2</sup>
DG:	11,83 m	x	8,56 m	=	<u>101,26 m<sup>2</sup></u>
					<b>303,78 m<sup>2</sup></b>

4.2 Wohnfläche

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

EG:	Windfang:	rd.	1,90 m <sup>2</sup>
	Diele:	rd.	7,30 m <sup>2</sup>
	Küche:	rd.	9,00 m <sup>2</sup>
	Bad:	rd.	5,60 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1:	rd.	14,50 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2:	rd.	11,70 m <sup>2</sup>
		<u>rd.</u>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
OG:	Diele:	rd.	13,00 m <sup>2</sup>
	Flur:	rd.	3,00 m <sup>2</sup>
	Küche:	rd.	7,00 m <sup>2</sup>
	Bad:	rd.	7,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1:	rd.	14,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2:	rd.	17,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3:	rd.	13,50 m <sup>2</sup>
		<u>rd.</u>	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>
DG:		<u>rd.</u>	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche Gesamt:</b>	<u>rd.</u>	<b>159,50 m<sup>2</sup></b>

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 Einfamilienwohnhaus. 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 das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2023, € 99,00/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße:	176 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023:		€ 99,00 /m <sup>2</sup> inkl. Erschließung	
<b>Bodenwert:</b>	176 m <sup>2</sup> x	€ 99,00 /m <sup>2</sup> =	€ 17.424,00
		= rd.	<b>€ 17.400,00</b>

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 Sachwertrichtlinie 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.

Auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Rest-Nutzungsdauer verlängern. Die Verlängerung ist abhängig vom Modernisierungsgrad.

Für das zu bewertende Objekt werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbau	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	9,0

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1
2	kleine Modernisierung als Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Es handelt sich um eine mittlere Modernisierung die zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführt wurde.

Als fiktives Baujahr wird 1970 angenommen.

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und Innentüren		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			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 1.31 modifiziert *)	700 €/m <sup>2</sup> BGF	770 €/m <sup>2</sup> BGF	890 €/m <sup>2</sup> BGF	1.070 €/m <sup>2</sup> BGF	1.350 €/m <sup>2</sup> BGF
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	169	€/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	116	€/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	85	€/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Innentüren	85	€/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	91	€/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	42	€/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	80	€/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	69	€/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	50	€/m <sup>2</sup> BGF

Summe Kostenkennwerte	<b>786</b>	€/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	<b>786</b>	€/m <sup>2</sup> BGF

\*) EG teilweise Kellerräume

### 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 individuellen Besonderheiten wie innerörtliche Lage, Grenzbebauungen etc. können auch überregional ermittelte Sachwertfaktoren nicht herangezogen werden.

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%	5,00%
Lage, Microlage	100,00%	-5,00%
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		0,00%

Es ergibt sich ein Marktabschlag von 0% bzw. ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 .

7.1 Sachwert

Wertermittlungsstichtag:	05.02. 2024
Baujahr fiktiv:	1970
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	54 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Brutto-Grundfläche:	304 m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2 - 3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 786,00 /m <sup>2</sup>
Baupreisindex (2010 = 100):	178,25
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.401,05 /m <sup>2</sup>
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	68 %
Bodenwert:	€ 17.400,00
Marktanpassungsfaktor:	1,00

Gebäudeherstellungswert

304 m <sup>2</sup> x € 1.401,05 /m <sup>2</sup>	=	€	425.919,20
zuzüglich Außenanlagen	2 %	=	€ 8.518,38
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK			€ 434.437,58
abzüglich Alterswertminderung	68 %	=	€ 295.417,56
			€ 139.020,03
zuzügl. Bodenwert			€ 17.400,00
vorläufiger Sachwert			€ 156.420,03
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			€ 156.420,03
abzüglich bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale			€ 20.000,00
			€ 136.420,03

**Grundstücksachtwert zum Stichtag**

**rd. € 136.000,00**

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 Einfamilienwohnhaus.  
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. € 135.000,00.**

Würzburg, den 13.02.2024

Winfried Werrlein  
Architekt und Sachverständiger





