

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
Kindergartenweg 5
97980 Bad Mergentheim**

Nr. 09111/ 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.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	4
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	5
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.....	26
4.1 Brutto-Grundfläche.....	26
4.2 Wohnfläche.....	26
5. Wertermittlung.....	27
6. Bodenbewertung.....	28
7. Sachwertverfahren.....	29
7.1 Sachwert.....	33
8. Verkehrswert.....	34
9. Anlagen.....	35

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1, 74564 Crailsheim

Aktenzeichen: 3 1 K 8/23
- 1.2 Objektart: Ehemaliges Schulgebäude,
teilweise umgebaut zu Wohnraum
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser
Stelle nicht hat genannt
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 31.10.2023
- 1.6 Qualitätsstichtag: 31.10.2023
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 10.05.2023:

Grundbuch von Hachtel
Nr. 1.276

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 150/1

Kindergartenweg 5,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 697 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Erbengemeinschaft

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft 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.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende
Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht Schwäbisch Gmünd:

Grundbuchauszug vom 10.05.2023 sowie
die Gerichtsakte zum Aktenzeichen 3 1 K 8/23

Durch die Antragstellerin:

Grundrissplan der Wohnung im Obergeschoss

Vom Unterzeichner wurden beim Bauamt der
Stadt Bad Mergentheim die Bauantrags-
unterlagen zur baulichen Erweiterung von 1952
sowie ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 31.10.2023 statt.

Teilnehmer:

Die Antragstellerin und
zwei Miteigentümer
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:

Das Objekt ist zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt und ungenutzt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland:

Baden-Württemberg

Kreis:

Main-Tauber-Kreis

Ort:

Bad Mergentheim

Ortsteil:

Hachtel

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Verkehrsanbindung:

Gute regionale und mittlere überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und
Dienstleistungsbetriebe:

Der Hauptort Bad Mergentheim verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.
Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:

697 m²

Straßenfront:	ca. 47 m
Zuschnitt:	Nahezu rechteckig
Ebenheit:	Leichtes Gefälle von Nord nach Süd
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Boden- untersuchungen oder Baugrundunter- suchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Schmaler Anliegerweg
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, teilweise Gehsteige.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Es handelt sich augenscheinlich um kein Denkmal.
Bebauungsplan:	Augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Derzeitige Nutzung:

Es handelt sich um ein ehemaliges Schulgebäude mit Lehrerwohnung im Obergeschoss.
Zum Besichtigungszeitpunkt ist das Gebäude ungenutzt.

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

3.1 Art des Gebäudes

Bauart:

Zweigeschossiges ehemals als Schule genutztes Gebäude, voll unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit eingeschossigem nicht unterkellerten Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

Das Hauptgebäude (ehemalige Schule) wurde vermutlich um 1900 errichtet.
Laut den vorliegenden Bauunterlagen wurde die bauliche Erweiterung um einen weiteren Schulsaal um ca. 1952 durchgeführt.

Modernisierung:

Soweit nachvollziehbar wurde das Gebäude nach Aufgabe der Schulnutzung als Gemeindehaus bzw. Haus der Vereine genutzt.

In diesem Zusammenhang wurden zu einem nicht mehr bekannten Zeitpunkt erste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Einbau neuer Fenster, Einbau einer Zentralheizung).

Um 2012 wurde das Gebäude durch die Antragstellerin und deren Lebensgefährten erworben und Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich durchgeführt.

Die Wohnung im Obergeschoss (ehemalige Lehrerwohnung) wurde modernisiert.

Mit dem Umbau des ehemaligen Schulsales im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu Wohnraum wurde begonnen.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht abgeschlossen.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Nicht fertiggestellte Wohnräume, ehemaliger Schulsaal
Obergeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	Speicher

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk
Kellerdecke:	Bruchstein-Gewölbe, Ziegel-Gewölbe, Profilstahlträger mit gemauerten Kappen
Umfassungswände:	Mauerwerk (vermutlich Ziegel-Mauerwerk)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerkwände, Ständerwände

Treppe vom KG zum EG:	Natursteinblockstufen
Treppe vom EG zum DG:	Gestemmte Holztreppe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Sockel:	Naturstein-Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Kupferblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Holzhaustüre mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Weichholz-Füllungstüren

3.4 Ausstattung Hauptgebäude

Erdgeschoss

3.4.1 Wohnraum (ehemaliger Schulsaal)

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung -alt-
Türe:	Weichholz-Füllungstüre, restliche Türen fehlen
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation;	Bad mit Rohinstallation
Elektroinstallation:	Rohinstallation
Reparaturstau:	Ausbau nicht fertig





3.4.2 Küche des ehemaligen Gemeindesaals

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Fliesen, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Reparaturstau:	Boden, Wand, Decke, Installation

Obergeschoss

3.4.3 Bad

Bodenbelag:	Vinyl
Wandbekleidung:	Fliesen, Rauputz
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC,
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.4 Kochen/Essen

Bodenbelag:	Weichholzdielen, Kork
Wandbekleidung:	Fliesen, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre lackiert
Heizung:	Radiator
Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.5 Wohnen

Bodenbelag:	Weichholzdielen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.6 Zimmer 1

Bodenbelag:	Weichholzdielen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.7 Zimmer 2

Bodenbelag:	Kork
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard









3.4.8 Schulsaal Anbau EG

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Weichholz-Füllungstüre
Heizung:	Radiator
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.9 Installation

Baujahr Heizkessel: nicht bekannt

Bauart Heizkessel: Es handelt sich um einen Ölkessel.
Laut Auskunft der Antragstellerin und
Miteigentümerin ist der Heizkessel nicht mehr
funktionstüchtig und auf Grund der
Abgaswerte nicht mehr zulässig.

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über
Heizung.

Zustand der sichtbaren Leitungen: Aus unterschiedlichen Zeiten

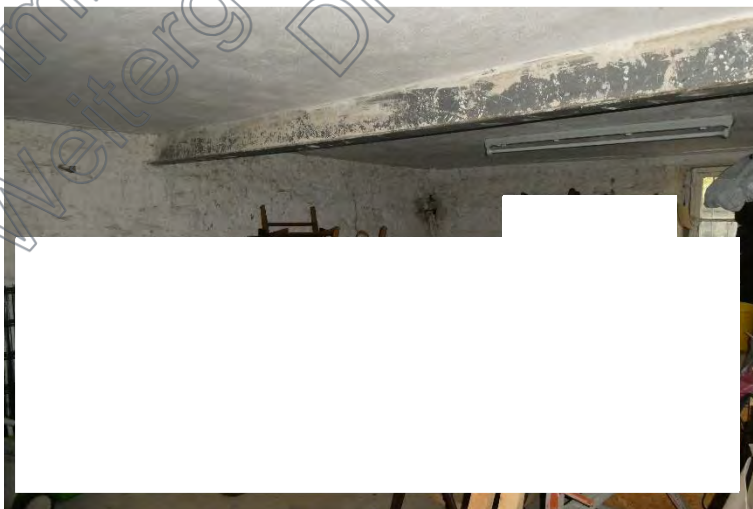
Elektroinstallation: Funktionaler Ausstattungsstandard



Fotos Dachgeschoss:



Fotos Kellergeschoss:



3.4.10 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.

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.

Die begonnenen Umbauarbeiten im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sind nicht abgeschlossen.

Der ehemalige Schulsaal im Erweiterungsbau ist augenscheinlich bezüglich der Ausstattung noch im ursprünglichen Zustand.

Die Heizung ist laut Auskunft der Miteigentümerin nicht mehr funktionsfähig.

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

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Funktional

3.4.11 Nebengebäude

Westlich des ehemaligen Schulhauses wurde um ca. 1953 ein Toilettengebäude für die ehemalige Schule errichtet.

Dieses Gebäude ist nicht mehr funktionstüchtig und lediglich als Geräteschuppen nutzbar.

3.4.12 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom- Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Einfriedung:	Maschendrahtzaun
Bepflanzung:	Wiesen, Bäume

3.4.13 Baulasten

Baulasten sind eingetragen. Siehe Anlage





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, Vorhangsfassade (z.B. Nauturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulengliederungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserelementen-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-, Walmdach; 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

	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 Massivholzböden 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, Solarkollektoren 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, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

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.

KG:	16,50 m	x	8,34 m	=	137,61 m ²
EG:	16,50 m	x	8,34 m		
	+	11,85 m	x	7,30 m	= 224,12 m ²
OG:	wie EG			=	224,12 m ²
DG:	16,50 m	x	8,34 m	=	137,61 m ²
					723,46 m²

4.2 Wohnfläche

EG:	Ehemaliger Schulsaal 1:	rd.	94,00 m ²
	Ehemaliger Schulsaal 2:	rd.	62,00 m ²
OG:	Wohnung:	rd.	94,00 m ²
		rd.	250,00 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: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein ehemaliges Schulhaus. Die geplanten und begonnenen Umbauarbeiten zu Wohnraum wurden nicht abgeschlossen. Eine Ertragserzielung ist aktuell nicht möglich. 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 zuständigen Gutachterausschusses beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 30,00/m² inkl. Erschließung.

Grundstücksgröße:

697 m²

Bodenrichtwert aktuell:

€ 30,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert:

697 m² x € 30,00 /m² = € 20.910,00

= rd. **€ 21.000,00**

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 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	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe	20	13,0

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 überwiegende Modernisierung die zu nicht bekannten Zeiten, teilweise schon länger zurückliegend, durchgeführt wurde.
Als fiktives Baujahr wird 1958 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					Wägungs- anteil
	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		0,8	0,2			11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.12 modifiziert	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1.100 €/m² BGF
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Gewichtete NHK		
Außenwände	139	€/m² BGF
Dächer	95	€/m² BGF
Außentüren und Fenster	70	€/m² BGF
Innenwände und Innentüren	70	€/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	72	€/m² BGF
Fußböden	32	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	66	€/m² BGF
Heizung	57	€/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	44	€/m² BGF

Summe Kostenkennwerte	644	€/m² BGF
Korrekturfaktor:	1,00	
Korrigierte NHK	644	€/m² 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%	-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		-10,00%

Es ergibt sich ein Marktabschlag von -10% bzw. ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 .

7.1 Sachwert

Wertermittlungstichtag:	31.10. 2023
Baujahr fiktiv::	1958
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	65 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Brutto-Grundfläche:	rd. 723 m ²
Standardstufe:	2
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 644,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.146,32 /m ²
Außenanlagen:	3 %
Alterswertminderung linear:	81 %
Bodenwert:	€ 21.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,90

Gebäudeherstellungswert

723 m ² x € 1.146,32 /m ²	=	€	828.789,36
zuzüglich Außenanlagen	3 %	=	€ 24.863,68
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK			€ 853.653,04
abzüglich Alterswertminderung	81 %	=	€ 691.458,96
			€ 162.194,08
zuzügl. Bodenwert			€ 21.000,00
vorläufiger Sachwert			€ 183.194,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			€ 164.874,67
abzüglich Reparaturstau			€ 20.000,00
			€ 144.874,67

Grundstücksachtwert zum Stichtag

rd. € 145.000,00

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 ehemaliges Schulhaus in der Umbauphase.
Eine wirtschaftliche Ertragserzielung ist 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. € 145.000,00.

Würzburg, den 28.11.2023



Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

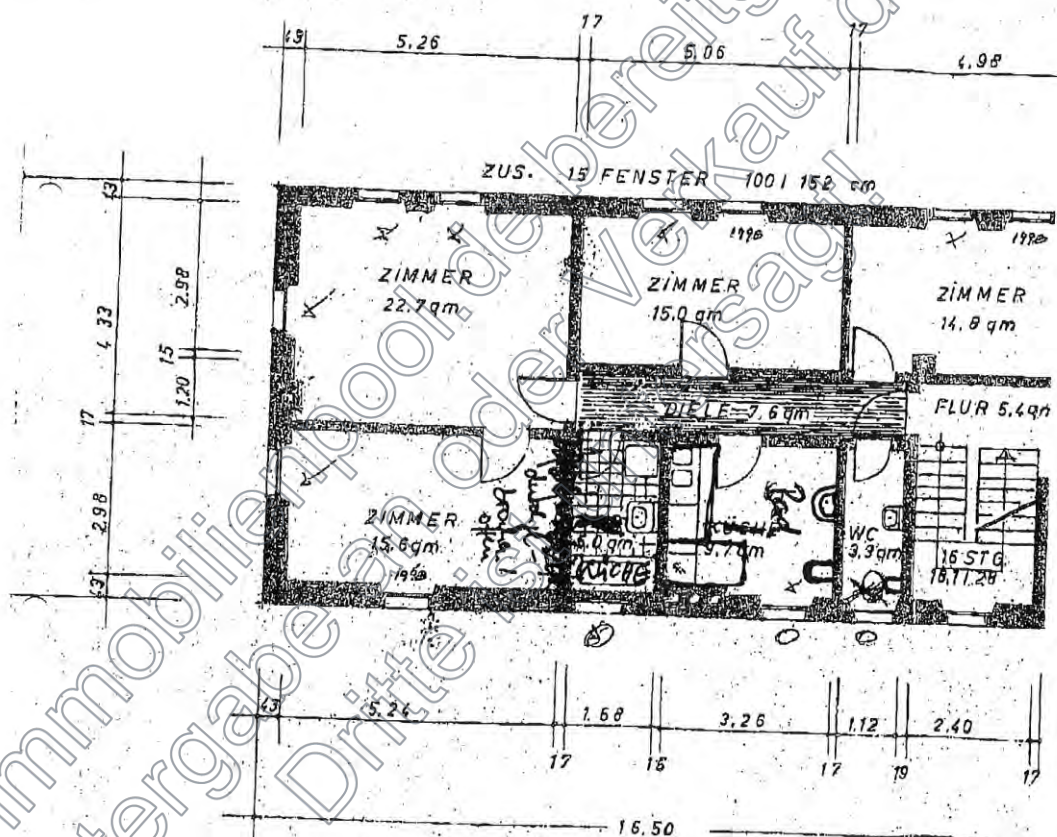
2016 Nov 20 15:16 HP Fax DHBW Mosbach 079311230534

Seite 1

2042: 31 K 8/23 Kindergartenweg 5, 97083 Bad Merg.

BESTANDSPLAN M. 1:100

SCHULHAUS im STADTTEIL H



GRUNDRISS - OG M. 1:100

