Hausprobe

Dein Hausprobe-Bericht

Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim

Stand 01.11.2026 · amtliche und öffentliche Quellen



54

Hausprobe-Score

mit Fragen

1 bis 100, höher ist besser

AUF EINEN BLICK

Das Haus in Wertheim kommt im Gesamtscore auf 54 von 100, und der Bericht zeigt vor allem zwei Baustellen: Die Umweltwerte, besonders bei Störfaktoren, Hochwasser und Hitze, und der Kaufpreis, der deutlich über dem liegt, was Lage und Haus erwarten lassen. Bevor du kaufst, solltest du diese beiden Punkte gründlich prüfen und die Verhandlungsspielräume im Bericht durchgehen.

Umwelt 39 | Kiez 86 | Preis 43 | Grundstück | Renovierung 55 | Pflichten 55 | Fragen

Hausprobe stellt öffentliche Daten zusammen und erklärt sie. Kein Gutachten, keine Rechtsberatung; niemand hat das Haus besichtigt.

ÜBERSICHT

Alle Bereiche auf einen Blick

39 **Umwelt** Genau prüfen
Störfaktoren, Hochwasser und Hitze solltest du vor dem Kauf genau prüfen; unauffällig bei Radon, Luft und Lärm.

86 **Kiez** Unauffällig
Stark bei Cafés und Restaurants sowie Bus und Bahn.

43 **Preis** Genau prüfen
Der Kaufpreis liegt deutlich über dem, was Lage und Haus erwarten lassen. Wie wir rechnen und wie viel Spielraum du hast, steht im Bericht.

Grundstück
Grunderwerbsteuer, übliche Mieten, Flurstück und Kaufnebenkosten für diese Lage.

55 **Renovierung** Genauer ansehen

55 **Pflichten** Genauer ansehen
Nach dem Kauf gelten 2 Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz, mit Fristen.

Fragen
7 Fragen an den Makler, aus den Werten dieses Hauses.

AUS DEM EXPOSÉ

Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer	Baujahr
449.000 €	180 m²	7	1962
Energieklasse	**Energiekennwert**	**Heizung**	**Provision**
F	210 kWh/(m²·a)	Öl-Zentralheizung	3,57 %

39 Umwelt Genau prüfen

Störfaktoren, Hochwasser und Hitze solltest du vor dem Kauf genau prüfen; unauffällig bei Radon, Luft und Lärm.

Störfaktoren in der Nähe

Bahnstrecke in 100 m

Bahnstrecke: Lärm und Erschütterungen, vor allem durch Güterzüge. Entfernung zur nächsten Stelle laut OpenStreetMap; ein Besuch zu verschiedenen Tageszeiten zeigt, wie stark es wirklich stört.

Quelle 1

Hochwasser

Liegt im Gebiet für 100-jährliches Hochwasser

Gilt rechtlich als Überschwemmungsgebiet. Versicherung und Bauauflagen prüfen.

Quelle 2

Radon

Kein Radon-Vorsorgegebiet (Radonpotenzial 12,1)

Erhöhte Werte in einzelnen Kellern bleiben möglich, sind hier aber nicht typisch.

Quelle 3

Luftqualität

Stickstoffdioxid 9 µg/m³, Feinstaub PM2,5 8 µg/m³

Unter den strengeren EU-Grenzwerten ab 2030 (Jahresmittel 2025, Grenzwerte ab 2030: 20 µg/m³ NO2 und 10 µg/m³ PM2,5). Gemessen an der Station Tauberbischofsheim (vorstädtisch), 17 km entfernt. Hintergrundstationen stehen abseits großer Straßen; direkt an einer Hauptstraße liegen die Werte höher.

Quelle 4

Lärm

Kein kartierter Verkehrslärm über 55 dB(A)

Im Umkreis von 150 m ist nichts kartiert. Kartiert sind Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecken, Großflughäfen und Ballungsräume; kleinere Straßen fehlen.

Quelle 5

Heiße Tage über 30 °C

16 pro Jahr

Mittel 1991–2020; in Deutschland sind es im Schnitt 9. In den letzten Jahren (2023, 2024, 2025) waren es im Schnitt 20. Dazu 59 Sommertage über 25 °C. In der Stadt kommt Wärme durch Bebauung hinzu; Dachgeschosse und Flachdächer heizen sich am stärksten auf.

Quelle 6

Die bundesweite Starkregenkarte deckt Baden-Württemberg nicht ab. Dort erstellen die Gemeinden eigene Starkregengefahrenkarten; bei der Gemeinde nachfragen.

1 OpenStreetMap-Mitwirkende, Verkehrswege, Leitungen und Anlagen, © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL, abgerufen 01.11.2026
2 BfG, Hochwassergefahrenkarten der Länder (INSPIRE), © BfG und Länder, Geodatennutzungsverordnung, abgerufen 01.11.2026
3 Bundesamt für Strahlenschutz, Radonkarte und Radon-Vorsorgegebiete, © Bundesamt für Strahlenschutz, abgerufen 01.11.2026
4 Umweltbundesamt mit Daten der Messnetze der Länder und des Bundes, © Umweltbundesamt, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0, abgerufen 01.11.2026
5 EEA, Lärmkarten nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (Runde 2022), © European Environment Agency, Daten der Länder, abgerufen 01.11.2026
6 Deutscher Wetterdienst, Climate Data Center (1-km-Raster), © Deutscher Wetterdienst, GeoNutzV, abgerufen 01.11.2026

86

Kiez Unauffällig

Stark bei Cafés und Restaurants sowie Bus und Bahn.

Kiez Score

86 von 100

Stark bei Cafés und Restaurants und Bus und Bahn. Mittel aus sechs Bereichen, nach Entfernung und Anzahl der Orte aus OpenStreetMap; die Daten sind von Freiwilligen gepflegt und nicht überall vollständig.

Quelle 1

Einkaufen

56 von 100

Supermarkt in 1.150 m (Kaufland), Bäckerei in 250 m (Göpfert).

Quelle 1

Cafés und Restaurants

100 von 100

30 Cafés, Restaurants und Bars im Umkreis von 500 m, davon 10 Cafés.

Quelle 1

Grün und Spielplätze

92 von 100

Park in 360 m (Mainplatz), Spielplatz in 70 m.

Quelle 1

Kita und Schule

91 von 100

Kita in 540 m (Evangelischer Kindergarten), Schule in 420 m (Grund- und Hauptschule Wertheim).

Quelle 1

Bus und Bahn

95 von 100

Haltestelle in 260 m (Burg), Bahnhof in 540 m (Wertheim).

Quelle 1

Ärzte und Apotheke

81 von 100

Arztpraxis in 800 m (Schapp), Apotheke in 320 m (Apotheke Main-Tauber).

Quelle 1

Internet (Festnetz)

Gigabit verfügbar (meist über Kabel)

Anteil der Haushalte in diesem 100-m-Feld: Glasfaser für unter 10 %, Gigabit für 75 bis 95 %, mindestens 100 Mbit/s für über 95 %. Was genau am Haus anliegt, zeigt die Verfügbarkeitsabfrage der Anbieter.

Quelle 2

Menschen im 100-m-Umkreis

etwa 71

Locker besiedelt. Die Hälfte der Menschen in Deutschland hat im gleichen Umkreis weniger als etwa 150 Nachbarn, ein Viertel mehr als 300. Geschätzt aus den Gitterzellen des Zensus 2022.

Quelle 3

Altersmix der Nachbarschaft

15 % unter 18, 22 % ab 65

Ähnlich wie im Bundesschnitt. Im Bundesschnitt sind es 18 % und 22 %.

Quelle 3

Häuser in der Nachbarschaft

meist gebaut vor 1919

65 % der 37 Gebäude im 150-m-Umkreis wurden vor 1919 gebaut, die nächstgrößte Gruppe in den 1970er-Jahren. 47 % der Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Leerstand 26,4 %.

Quelle 3

1 OpenStreetMap-Mitwirkende, über Overpass API, © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL, abgerufen 01.11.2026
2 Bundesnetzagentur, Breitbandatlas im Gigabit-Grundbuch (100-m-Raster), © Bundesnetzagentur, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0, abgerufen 01.11.2026
3 Statistisches Bundesamt, Zensus 2022 (100-m-Gitter), © Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022, abgerufen 01.11.2026

Preis

43

Genau prüfen

Der Kaufpreis liegt deutlich über dem, was Lage und Haus erwarten lassen. Wie wir rechnen und wie viel Spielraum du hast, steht im Bericht.

Preis-Check

43 · deutlich über dem Markt

Angebot 449.000 €, geschätzter Marktwert 280.000 € bis 470.000 € (+20 % zur Mitte). Geschätzt aus der Miete in der Nachbarschaft, daher grober.

Quelle 1

So rechnen wir

Schätzung etwa 375.000 €

Miete in der Nachbarschaft: 6,43 €/m² × 180 m² × 12 = 13.889 € im Jahr. Übliches Vielfaches der Jahresmiete für diese Lage: × 27. Erste Version, noch nicht an echten Verkaufspreisen geprüft. Eine Schätzung aus öffentlichen Daten, kein Gutachten: Ausstattung, Zustand im Detail und Lage im Viertel kennt sie nicht.

Quelle 1

Spielraum für die Verhandlung

bis etwa 75.000 €

Abstand vom Angebot zur Schätzung. Argumente dafür: fällige Arbeiten, Pflichten nach dem Kauf und Auffälligkeiten aus diesem Bericht.

Quelle 1

1 Hausprobe-Schätzung aus Bodenrichtwert, amtlichem Kataster, Zensus-Mieten und Normalherstellungskosten (NHK 2010), Eigene Berechnung, keine Wertermittlung nach § 194 BauGB, abgerufen 01.11.2026

Grundstück

Grunderwerbsteuer, übliche Mieten, Flurstück und Kaufnebenkosten für diese Lage.

Grunderwerbsteuer

22.450 €

5,0 % von 449.000 € Kaufpreis laut Exposé, in Baden-Württemberg.

Quelle 1

Miete in der Nachbarschaft

etwa 6,43 € je m² kalt

Durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen im 150-m-Umkreis, Stand Zensus 2022. Neue Verträge liegen heute meist darüber. Mit diesem Kaufpreis ergäbe das grob 3,1 % Bruttomietrendite im Jahr (vor Kosten).

Quelle 2

Grundstück

5.765 m²

Flurstück 560 in der Gemarkung Wertheim, amtliche Fläche laut Liegenschaftskataster.

Quelle 3

Kaufnebenkosten

etwa 45.000 € bis 47.500 €

Grunderwerbsteuer 5 % in Baden-Württemberg (22.500 €), Notar etwa 1,0 bis 1,5 %, Grundbuchamt etwa 0,4 bis 0,5 %, Makler 3,57 % laut Exposé (16.000 €). Banken finanzieren die Nebenkosten selten mit, plane sie aus deinem Eigenkapital ein.

Quelle 4

Baden-Württemberg hat keinen landesweiten Dienst; die Bodenrichtwerte führen die Gutachterausschüsse der Gemeinden, meist im Portal BORIS-BW.

1 Landesgesetze zur Grunderwerbsteuer, Stand Oktober 2026, Amtliches Werk, abgerufen 01.11.2026
2 Statistisches Bundesamt, Zensus 2022 (100-m-Gitter), © Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022, abgerufen 01.11.2026
3 LGL Baden-Württemberg, ALKIS, dl-de/by-2-0, abgerufen 01.11.2026
4 Grunderwerbsteuergesetze der Länder, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), § 656c BGB, Amtliche Werke (§ 5 UrhG), abgerufen 01.11.2026

55 Renovierung

Genauer ansehen

Asbest

nach Baujahr möglich

Bis zum Verbot 1993 steckte Asbest in Dach- und Fassadenplatten (Eternit), Bodenplatten (Floor-Flex), Fliesenkleber, Spachtelmassen und Nachtspeicheröfen. Fest gebunden und unbeschädigt ist es harmlos, beim Bohren, Schleifen oder Abreißen nicht. Ausbauen dürfen nur Fachbetriebe; je nach Umfang kostet das einige tausend bis zehntausende Euro.

Quelle 1

Bleileitungen

nach Baujahr möglich

Bis 1973 wurden vor allem in Nord- und Ostdeutschland Trinkwasserleitungen aus Blei verlegt. Seit dem 12. Januar 2026 müssen sie nach der Trinkwasserverordnung ausgetauscht oder stillgelegt sein. Frag, ob die Leitungen erneuert wurden; eine Wasserprobe kostet etwa 50 €.

Quelle 1

PCB

nach Baujahr möglich

PCB steckte in dauerelastischen Fugen, Anstrichen und Deckenplatten. Es gast in die Raumluft aus; bei Verdacht hilft eine Raumluftmessung.

Quelle 1

Holzschutzmittel

nach Baujahr möglich

Bis zum Verbot 1989 wurden Dachstühle und Holzverkleidungen mit PCP und Lindan behandelt, in Fertighäusern dieser Zeit kommt Formaldehyd aus Spanplatten dazu. Ein muffiger Geruch ist ein Hinweis; Klarheit gibt eine Materialprobe.

Quelle 1

Alte Mineralwolle

nach Baujahr möglich

Glas- und Steinwolle, die vor 1996 hergestellt wurde, gilt als krebsverdächtig. Solange sie verbaut ist, ist das unkritisch; beim Ausbau sind Schutzmaßnahmen nötig und die Entsorgung kostet mehr.

Quelle 1

Teer (PAK)

nach Baujahr möglich

Teerhaltiger Parkettkleber und Dachpappe enthalten PAK. Unter altem Parkett schwarzer Kleber: vor dem Abschleifen prüfen lassen.

Quelle 1

Eine Datenquelle hat nicht rechtzeitig geantwortet. Bitte später erneut versuchen.

1 Baujahrsregeln nach Gefahrstoffverordnung, Chemikalien-Verbotsverordnung und Trinkwasserverordnung, Amtliche Werke (§ 5 UrhG), abgerufen 01.11.2026

55

Pflichten Genauer ansehen

Nach dem Kauf gelten 2 Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz, mit Fristen.

Dämmung oberste Geschossdecke

Innerhalb von 2 Jahren nach dem Kauf, falls ungedämmt

§ 35 GModG: Die Decke zum unbeheizten Dachboden muss einen U-Wert von höchstens 0,24 W/(m²K) erreichen, alternativ das Dach darüber. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beginnt die Frist mit dem Eigentümerwechsel. Vor dem Kauf fragen, ob gedämmt ist.

Quelle 1

Heizung

Kein Austauschzwang, aber steigende Bio-Anteile bei neuer Öl- oder Gasheizung

Die Pflicht, alte Kessel nach 30 Jahren zu tauschen, ist entfallen. Wer eine neue Gas- oder Ölheizung einbaut, muss ab 2029 mindestens 10 %, ab 2030 15 %, ab 2035 30 % und ab 2040 60 % Biobrennstoffe oder Wasserstoff nutzen (§ 43 GModG). Das macht den Betrieb teurer.

Quelle 1

1 GModG-Infoportal des Bundes, Amtliches Werk, abgerufen 01.11.2026

Fragen

7 Fragen an den Makler, aus den Werten dieses Hauses.

1 **Hochwasser**
Gab es Hochwasserschäden? Besteht eine Elementarschadenversicherung, und zu welchem Beitrag?

2 **Schadstoffe**
Wurde das Haus auf Schadstoffe untersucht, etwa Asbest, Bleileitungen, PCB? Welche Leitungen, Böden und Dämmungen sind noch original?

3 **Preis**
Wie ist der Preis zustande gekommen? Gibt es ein Wertgutachten, und wie lange ist das Haus schon im Angebot?

4 **Störfaktoren**
Wie oft hört oder riecht man das im Garten und in den Schlafzimmern? Sind Ausbau, Erweiterung oder neue Anlagen geplant?

5 **Pflichten**
Ist die oberste Geschossdecke oder das Dach gedämmt? Wenn nein, wer übernimmt die Pflicht nach dem Kauf?

6 **Unterlagen**
Bitte schicken Sie Energieausweis, Grundriss, Wohnflächenberechnung und einen aktuellen Grundbuchauszug.

7 **Baulasten**
Gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis, etwa Abstandsflächen oder Zufahrten für Nachbarn?

Hausprobe stellt öffentliche Daten zusammen und erklärt sie. Kein Gutachten, keine Rechtsberatung; niemand hat das Haus besichtigt.