HSP Die Sachverständigen für Bau und Immobilien

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellte und vereidigte sowie qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz
Dipl.-Ing. Architekt
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis
Dipl.-Ing. (FH)
Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann
Dipl.-Ing. (FH)
Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Rieneck, Karl-Keßler-Weg 5

Datum: 17.08.2026

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 1 K 59/25 - S26085

HSP Bau- und Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG

Hauptsitz Würzburg
Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 70507 0 · Fax - 9

Niederlassung Frankfurt/Main
Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg
Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz
Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de
www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:
HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:
Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

b.v.s Sachverständige – Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

RICS® the mark of property professionalism worldwide

Wir beschäftigen HypZert Gutachter/innen

Inhalt Seite

1.	Zusammenfassung	3
2.	Allgemeines	4
3.	Grundstück	5
4.	Gebäudebeschreibung	11
5.	Situation am Immobilienmarkt	17
6.	Fußnoten	20

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Adresse	Karl-Keßler-Weg 5, 97794 Rieneck
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	14.07.2026
Baujahr	2010
Konstruktion	Massivbauweise mit Flachdach
Modernisierung	augenscheinlich keine
Bauzustand	nicht fertiggestellt
Flächen	
Grundstück	973 m²
Wohnfläche	222 m²
Bodenwert	68.110 €
Sachwert	187.005 €
Verkehrswert	187.000 €

2. Allgemeines

Objektart:
Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.

Adresse:
Karl-Keßler-Weg 5, 97794 Rieneck.

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, Ottostraße 5, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 22.05.2026.
Grundbuchauszug vom 05.02.2026.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:
Die Augenscheinnahme fand am 14.07.2026 statt.
Am Besichtigungstermin nahmen keine weiteren Beteiligten teil.
Die Besichtigung erfolgte vom öffentlichen Straßenraum aus.

Wertermittlungsstichtag:
Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen: 14.07.2026.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Gemünden a.Main, Grundbuch von Rieneck, Blatt 5595, Flurstück 3609/2.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Unterer Schneckenweg – 2. Änderung, Nummer RIEN_002_002, rechtskräftig seit 06.02.2002, mit folgenden Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,35; Geschossflächenzahl 0,8; offene Bauweise, maximal drei Vollgeschosse.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung ist folgendes Recht eingetragen:

Die Zwangsversteigerung (Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG) ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, Az. 1 K 59/25); eingetragen am 05.02.2026.

Rechte an anderen Grundstücken:

Der Unterzeichnerin liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Der Unterzeichnerin liegen keine Hinweise auf bestehende Mietverhältnisse vor.

3.2 Lage[1]

Makrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rieneck im Landkreis Main-Spessart in der Region Unterfranken des Freistaats Bayern. Mit ca. 1.800 Einwohnern liegt Rieneck im Sinngrund zwischen den Mittelgebirgslandschaften Spessart und Rhön.

Die Wirtschaftsstruktur der Region wird durch mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen sowie das produzierende Gewerbe geprägt. Daneben bestehen Bezüge zur Forstwirtschaft und zum Tourismus.

Rieneck verfügt über einen Bahnanschluss an der Strecke Flieden–Gemünden sowie über Anbindungen an den regionalen Busverkehr. Die nächstgelegene Autobahnanbindung besteht zur Bundesautobahn A 7, während Fernverkehrsanschlüsse der Bahn insbesondere in Würzburg verfügbar sind.

Die Grundversorgung erfolgt im Stadtgebiet, während weiterführende Infrastruktur- und Versorgungsangebote insbesondere in den Städten Lohr a.Main, Gemünden a.Main und Würzburg vorhanden sind.

Die Region ist durch ausgedehnte Waldflächen geprägt. Zudem bestehen touristische Nutzungen im Zusammenhang mit den Erholungs- und Freizeitangeboten des Spessarts.

Luftbild:


RIENECK
GEMÜNDEN A.MAIN
HAMMELBURG
KARLSTADT
ARNSTEIN
MARKTHEIDENFELD
WÜRZBURG
Wartmannsroth
Burgsinn
Gräfendorf
Euerdorf
Fuchsstadt
Wasserlosen
Karsbach
Gössenheim
Eußenheim
Steinfeld
Thüngen
Gde. Hausen b.Würzburg
Himmelstadt
Retzstadt
Roden
Ursprungen
Bergtheim
Zellingen
Thüngersheim
Oberpleichfeld
Hafenlohr
Birkenfeld
Leinach
Güntersleben
Rimpar
Erlabrunn
Veitshöchheim
Kürnach
Estenfeld
Greußenheim
Remlingen
Hettstadt
Triefenstein
Uettingen
Waldbüttelbrunn
Gerbrunn
Hochberg
Randersacker
Biebelried
Helmstadt
Eisingen

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Karl-Keßler-Weg in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich am Rand des Siedlungsgebietes von Rieneck.
Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf eigenständigen Grundstücken.

Die Erschließung erfolgt über die örtlichen Wohnstraßen des Stadtgebietes. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Dienstleistungen befinden sich überwiegend im Ortszentrum von Rieneck und den umliegenden Städten.

Der Bahnhof Rieneck mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist innerhalb des Stadtgebietes vorhanden; zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Busverkehr.

Das Umfeld wird durch Wohnbauflächen sowie angrenzende Wald- und Freiflächen geprägt.

Luftbild:



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Lageplan:[2]



Zuschnitt und Größe[3]:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 24 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 973 m².

Topografie:
Das Grundstück weist ein Gefälle von Süd nach Nord von ca. 10 m auf.[4]

Bodenbeschaffenheit:
Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.
Die Unterzeichnerin weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.
Weiterführende Erhebungen wurden von der Unterzeichnerin nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:
Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:
Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:
Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten.

Für die Erweiterung der Trinkwasserversorgung werden Verbesserungsbeiträge erhoben. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2027 beginnen. Die Höhe der Beiträge bemisst sich nach den entstandenen Kosten, über die noch keine Aussagen getroffen werden können.[5]

An weiteren beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:
Das Grundstück wurde augenscheinlich zuletzt als Wohnhausgrundstück genutzt.
Am Tag der Besichtigung ist das Wohnhaus dem äußeren Eindruck nach unbewohnt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

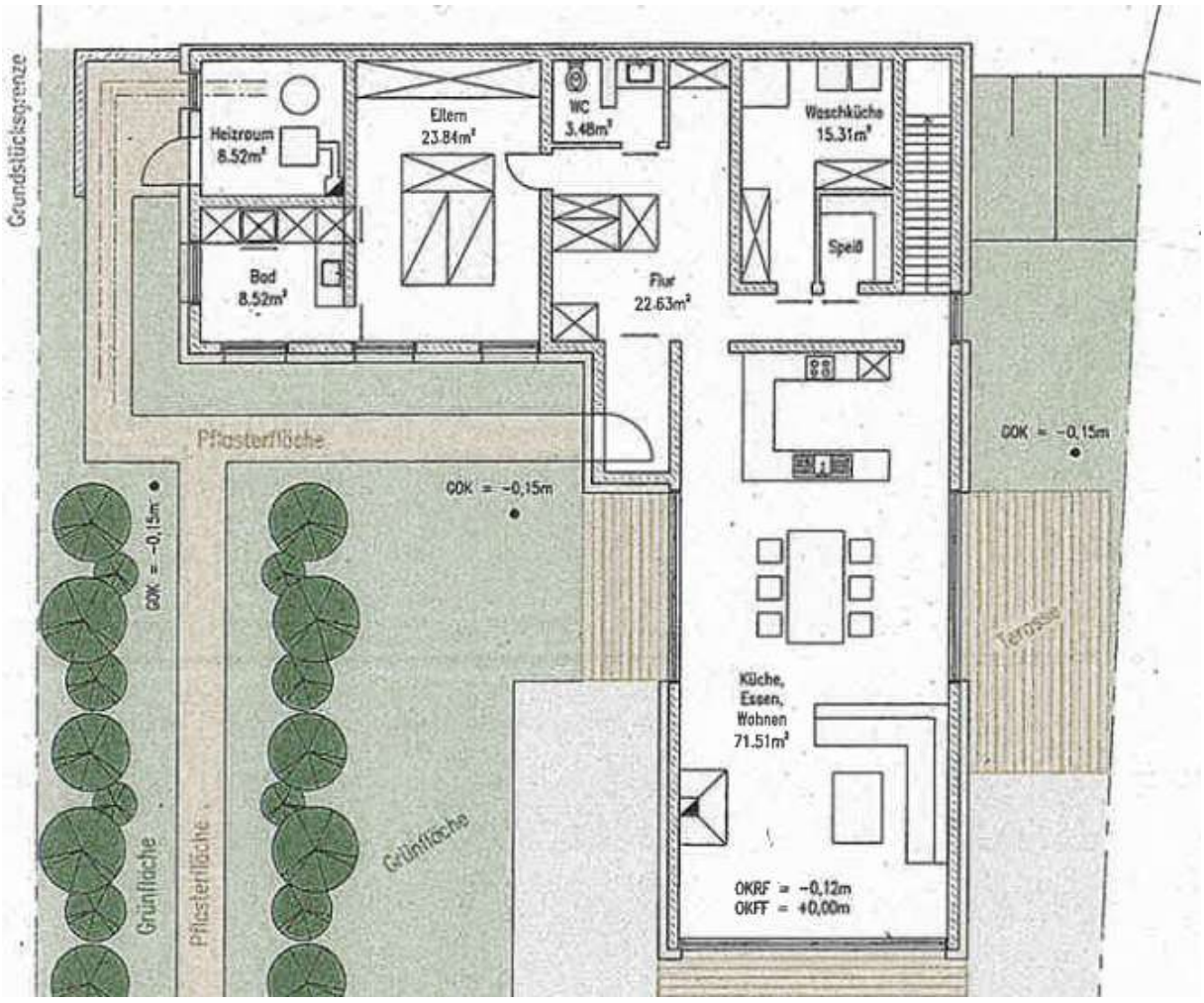
Die Tekturplanung ist auf das Jahr 2010 datiert.

4.2 Baukonzeption

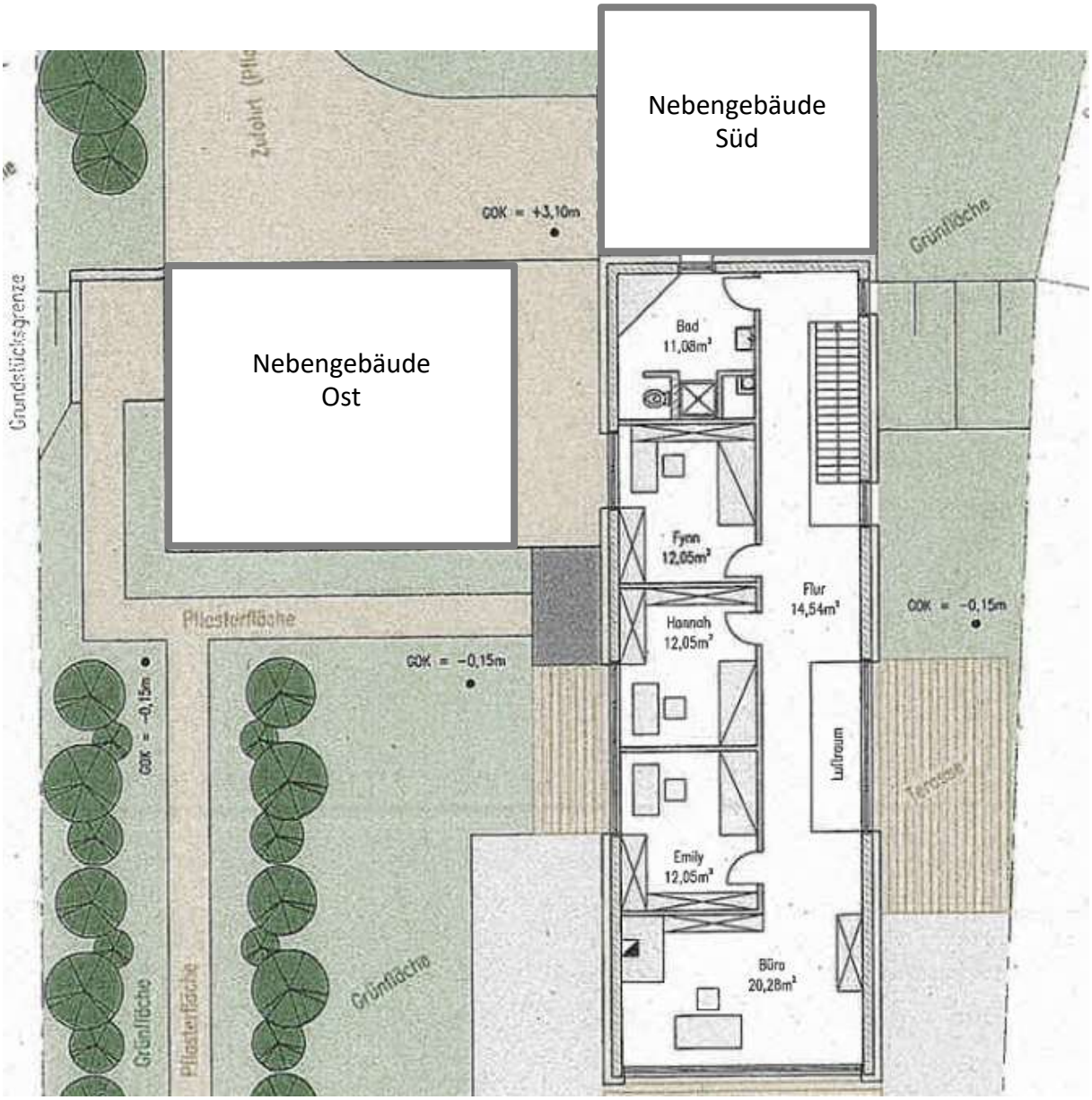
Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Das Nebengebäude Süd ist in Verlängerung des Obergeschosses errichtet worden.
Das Nebengebäude Ost wurde freistehend auf dem Erdgeschoss errichtet.

4.3 Pläne

Erdgeschoss



Obergeschoss



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Gemäß Planangaben:
Außenwände gegen Erdreich aus Stahlbeton.
Außenwände gegen Luft aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk.
Beides mit 12 cm Wärmedämmung aus extrudiertem PS-Hartschaum.

Dach:

Die Konstruktionsart der Außenwände deutet auf ein Flachdach als Stahlbetonkonstruktion hin. Auf dem Hauptgebäude ist teilweise eine Bekiesung, teilweise Reste eine Begrünung erkennbar.

Heizung:

Im Außenbereich ist eine Wärmepumpe erkennbar.

Nebengebäude:

Süd: Außenwände augenscheinlich Ziegelmauerwerk. Die Fassadendämmung wurde ohne Versatz über die Außenwände von Haupt- und Nebengebäude Süd geführt. Dach als Flachdachkonstruktion. Auf dem Dach des Nebengebäudes ist eine bituminöse Abdichtung erkennbar.

Ost: Außenwände augenscheinlich Ziegelmauerwerk ohne Bekleidungen. Südfassade als Glaskonstruktion. Dach als flach geneigtes Pultdach. Deckung mit Iso Sandwichpaneelen.

Fotos:








4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder der Unterzeichnerin angezeigt:

- Im Bereich der Dachränder sind erhebliche Putzablösungen, Abplatzungen und Rissbildungen festzustellen. Die Schäden stehen vermutlich im Zusammenhang mit der fehlenden Attika bzw. der mangelhaften Abdichtung und dem daraus resultierenden Feuchteeintrag. Aufgrund der fehlenden oder unvollständigen Dachrandabdichtung kann ein Eindringen von Niederschlagswasser in die Dach- und Wandkonstruktion nicht ausgeschlossen werden. Das tatsächliche Ausmaß möglicher Feuchteschäden konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden. Sofern die Dachkonstruktion nicht wie vorläufig vermutet aus Stahlbeton sondern ganz oder teilweise aus Holz besteht, sind darüber hinaus verdeckte Schäden infolge längerfristiger Durchfeuchtung, insbesondere Holzfäule, Schimmelbildung und eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit von Konstruktionsteilen, möglich.
- Nebengebäude Ost: Durch die ungeschützte Bewitterung des Mauerwerks könnten erhebliche Feuchte- oder Frostschäden entstanden sein.
- Nebengebäude Süd: In der östlichen Fassade ist eine unverschlossene Öffnung.
- Im Sockelbereich der Außenfassade sind die abschließenden Putz- und Beschichtungsarbeiten nicht ausgeführt. Die Perimeterdämmung liegt teilweise frei und ist stellenweise beschädigt.
- An der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze befinden sich größere Mengen von Beton-Böschungssteinen, die als Baumaterial bzw. Restmaterial gelagert werden.
- Auf dem gesamten Grundstück sind zahlreiche Bau- und Restmaterialen ungeordnet gelagert.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand der Gebäudehülle macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen Eindruck.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand des fiktiv fertiggestellten Gebäudes wird als baujahrestypisch eingeschätzt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

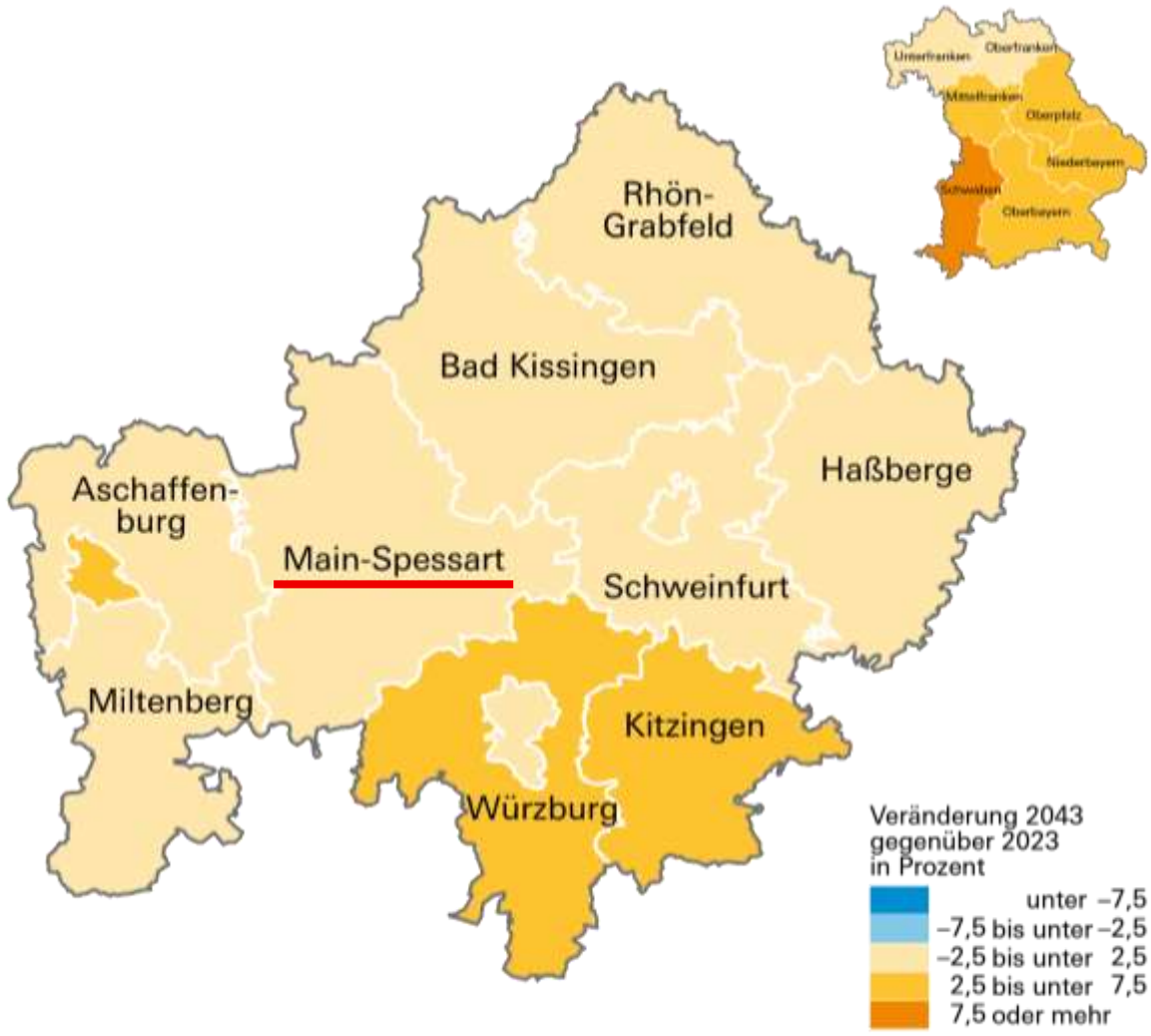
Die Flächen wurden von der Unterzeichnerin ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus		334 m²
Erdgeschoss	204 m²	
Obergeschoss	130 m²	
Bruttogrundfläche Nebengebäude		92 m²
Obergeschoss Süd	40 m²	
Obergeschoss Ost	52 m²	
Grundstück		973 m²
Geschossfläche		334 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,34
Wohnfläche, gesamt		222 m²
Erdgeschoss	140 m²	
Obergeschoss	82 m²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:[6]

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.
Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für den Landkreis Main-Spessart eine stabile Entwicklung aus.

Kaufangebote:[7]

Voreinstellung für die Suche nach Kaufangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Gemeinden im Landkreis Main-Spessart
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnfläche 120 – 320 m²
- Grundstücksgröße 500 – 1.500 m²
- Baujahr 2000 - 2020
- Angebotszeitraum: 01.01.2023 – 13.08.2026

Ergebnis:
Die Kaufangebote, die um 30 v. H. oder mehr vom Durchschnitt abweichen, bleiben unberücksichtigt. Es verbleiben dann:

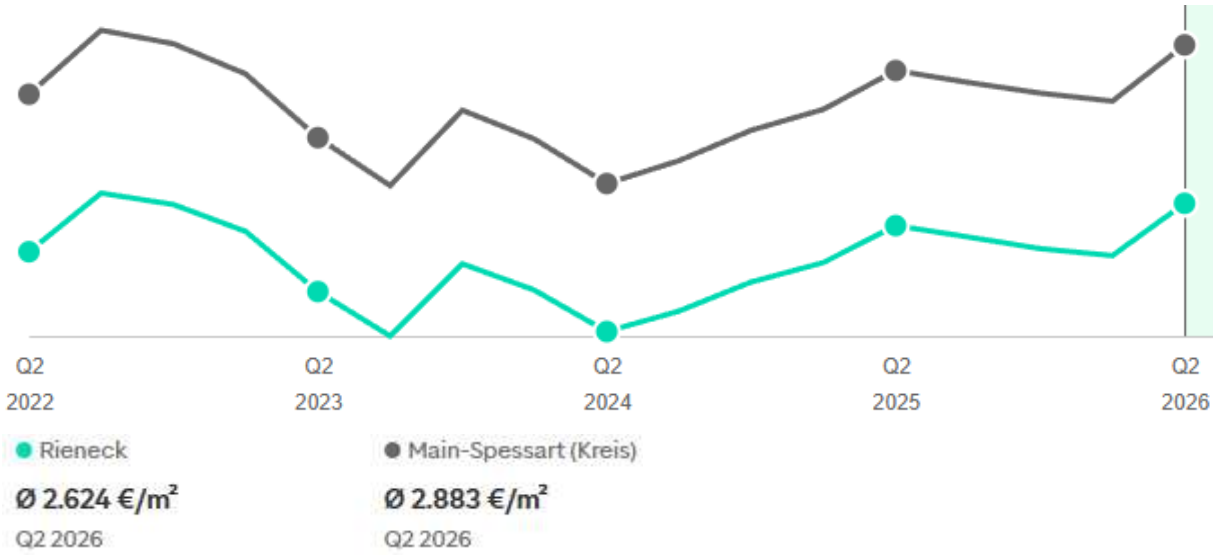
- 58 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 178 m²
- Durchschnittliche Grundstücksgröße: 760 m²
- Angebotspreise: 245.000 € bis 725.000 €, Durchschnitt: 472.000 €
- Angebotspreise/m² Wohnfläche: 1.976 €/m² bis 3.497 €/m², Durchschnitt: 2.697 €/m²

Das zu bewertende Objekt wurde im Zeitraum 16.11.2024 bis 12.03.2025 zu einem Preis von 330.000 € angeboten.

Verkäufe:

Für das zu bewertende Objekt wurde im Rahmen der Zwangsversteigerung gemäß des Zuschlagsbeschlusses vom 12.03.2025 das Meistgebot in Höhe von 201.000 € abgegeben.[8]

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Rieneck:[9]



Die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnhäuser haben sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 rückläufig entwickelt. Ab dem zweiten Quartal 2024 wurde ein leichter Anstieg der Angebotspreise für Wohnimmobilien verzeichnet. Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

6. Fußnoten

[1] Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern.

[2] Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern.

[3] Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

[4] Digitale Höhenlinienkarte © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

[5] Telefonische Auskunft Stadt Rieneck vom 10.08.2026.

[6] Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

[7] IMV-Marktdaten, Letztangebote, Quellen: Print und Internet, Anbieter: privat und Makler.

[8] Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

[9] www.immoscout24.de