

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: Prichsenstadt, Laub 24

Datum: 20.12.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 1 K 62/24 – S24117

**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · 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

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 1. Zusammenfassung | 3 |
| 2. Allgemeines | 4 |
| 3. Grundstück | 5 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 10 |
| 5. Situation am Immobilienmarkt | 19 |
| 6. Fußnoten | 22 |

1. Zusammenfassung

| | | | |
|------------------------|---|----------------------|--|
| Beschrieb | Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus | | |
| Adresse | Laub 24, 97357 Prichsenstadt | | |
| Auftrag | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB | | |
| Wertermittlungstichtag | 22.10.2024 | | |
| Baujahr | 1975 | | |
| Konstruktion | Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl | | |
| Modernisierung | einzelne Bauteile | | |
| Bauzustand | teilweise unterdurchschnittlich | | |
| Flächen | | | |
| Grundstück | | 1.283 m ² | |
| Wohnfläche | | 186 m ² | |
| Bodenwert | | 64.150 € | |
| Sachwert | | 244.429 € | |
| Verkehrswert | | 244.000 € | |

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus.

Adresse:

Laub 24, 97357 Prichsenstadt.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 03.09.2024:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 12.09.2024.

Grundbuchauszug vom 12.08.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 22.10.2024 statt.

Anwesend waren der Schuldner mit Ehefrau sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
22.10.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Laub, Band 9, Blatt 726, Flurstück 82.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Der südöstliche Teil des Grundstückes liegt im Innenbereich § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als § 5 Dorfgebiete (BauNVO) ausgewiesen.

Der nordöstliche Teil (Garten) des Grundstücks liegt im Außenbereich § 35 BauGB.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 1 K 62/24); eingetragen am 12.08.2024.

Rechte an anderen Grundstücken:

Am Nachbargrundstück Flurstück Nr. 81 ist folgendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr.2:

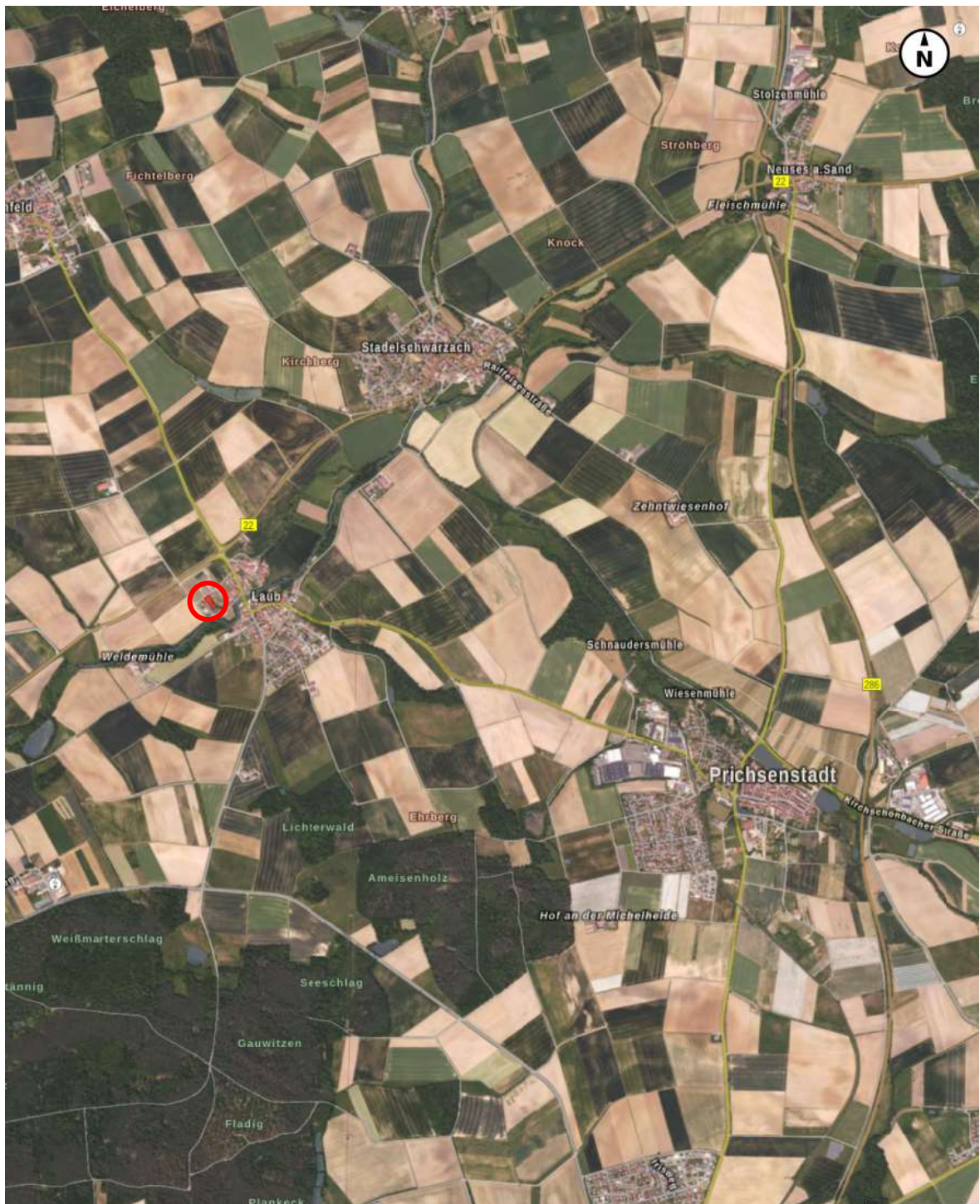
Versorgungsleitungs-, Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 82 Gemarkung Laub; gemäß Bewilligung vom 29.04.1997.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

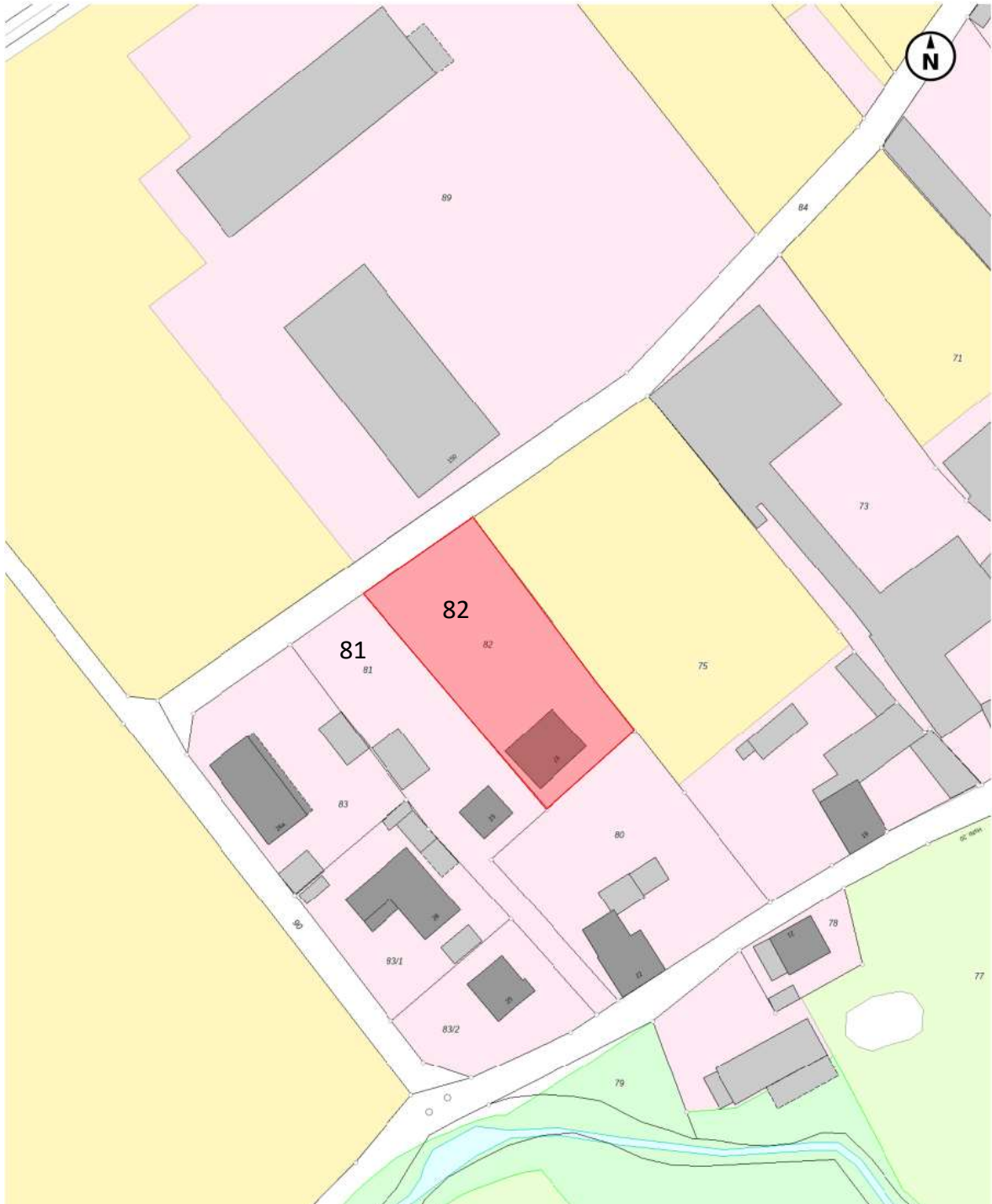
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen, Stadt Prichsenstadt, Stadtteil Laub.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im Landkreis Kitzingen vorhanden.

Der Stadtteil Laub liegt mit seinen ca. 500 Einwohnern ca. 3 km nordwestlich von Prichsenstadt entfernt und ist über die Staatsstraße St2260 erreichbar.

Die Bundesstraße B22 verläuft nördlich des Bewertungsobjekts und kann über die St2260 in wenigen Kilometern erreicht werden.

Ein Anschluss an die Bundesautobahn A3 ist in ca. 10 km über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach möglich.

Die umgebende Bebauung ist von dorfgebietstypischer Mischbebauung geprägt. Nördlich befinden sich Landwirtschaftsgebäude sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 26 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 52 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.283 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner 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 vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

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

Erschließung:

Das Grundstück wird von Norden durch eine öffentliche Straße erschlossen. Am südwestlich gelegenen Nachbargrundstück ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, dass ebenfalls eine Erschließung über die südlich gelegene öffentliche Straße ermöglicht.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen führen über das südwestlich gelegenen Nachbargrundstück in die südlich gelegene öffentliche Straße.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

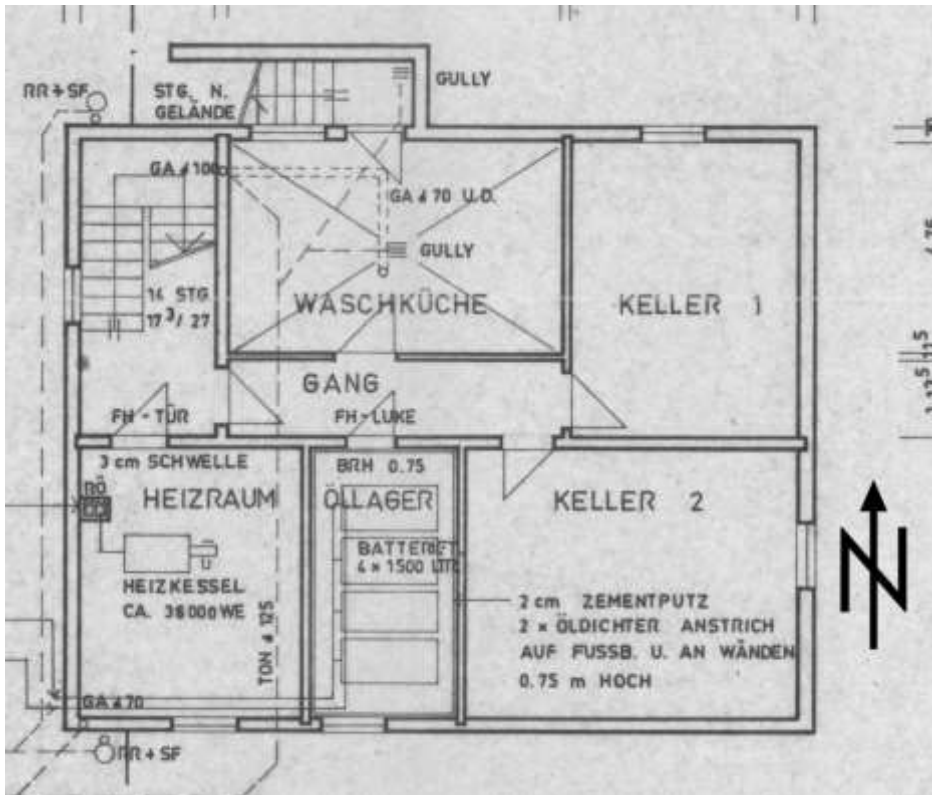
Das Baujahr des Hauses ist nach Angabe 1975.

4.2 Baukonzeption

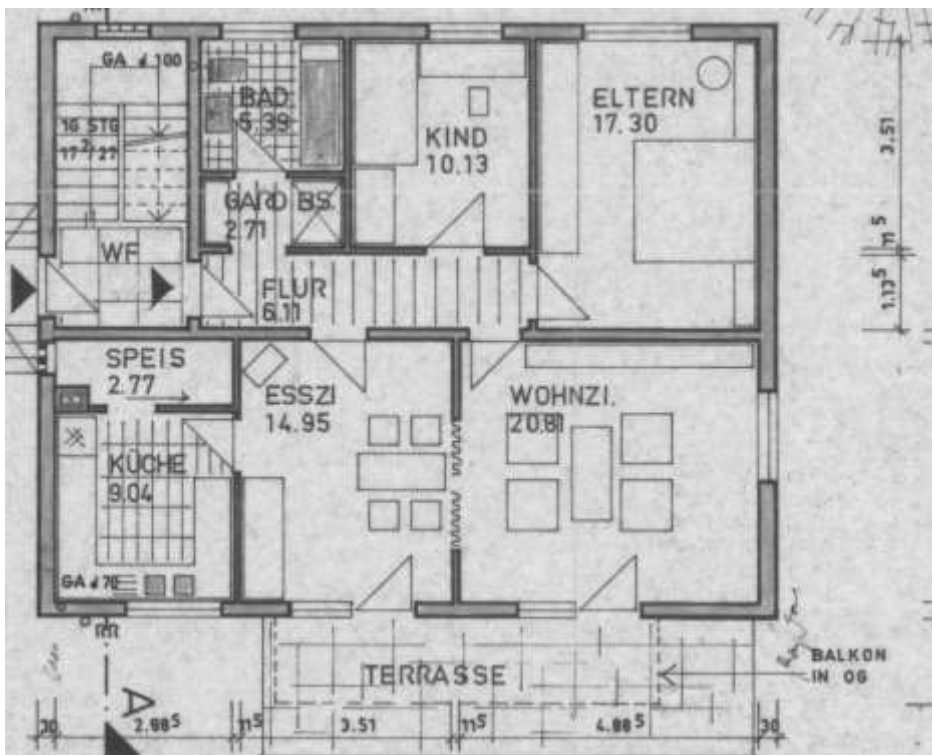
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

4.3 Pläne

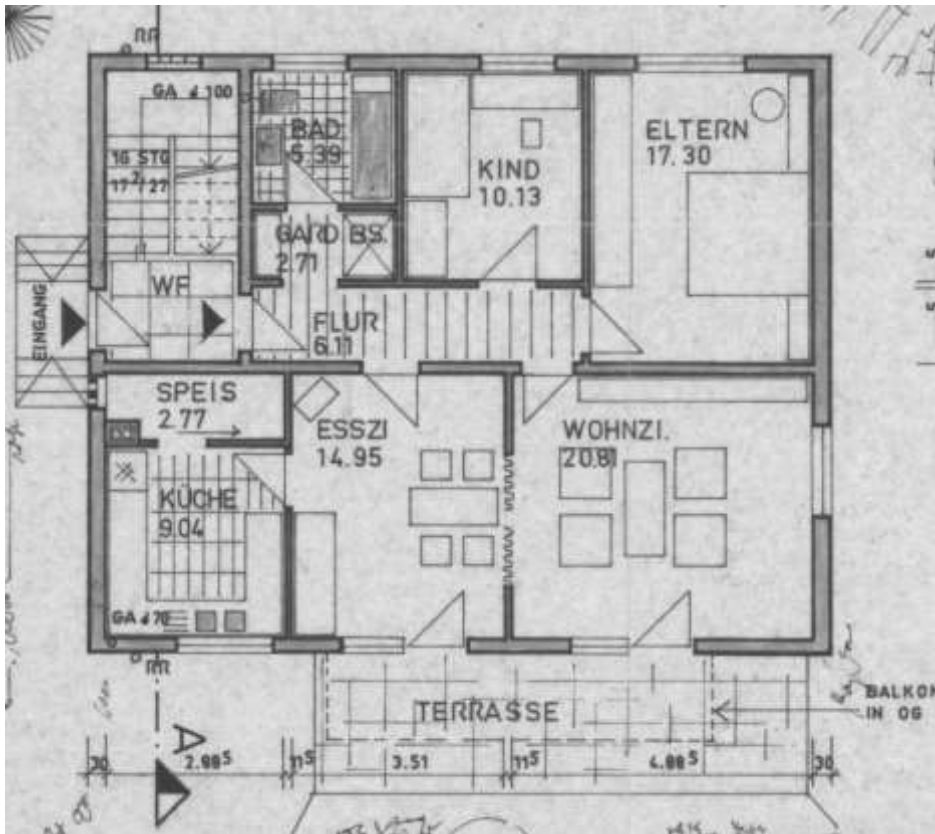
Kellergeschoss:



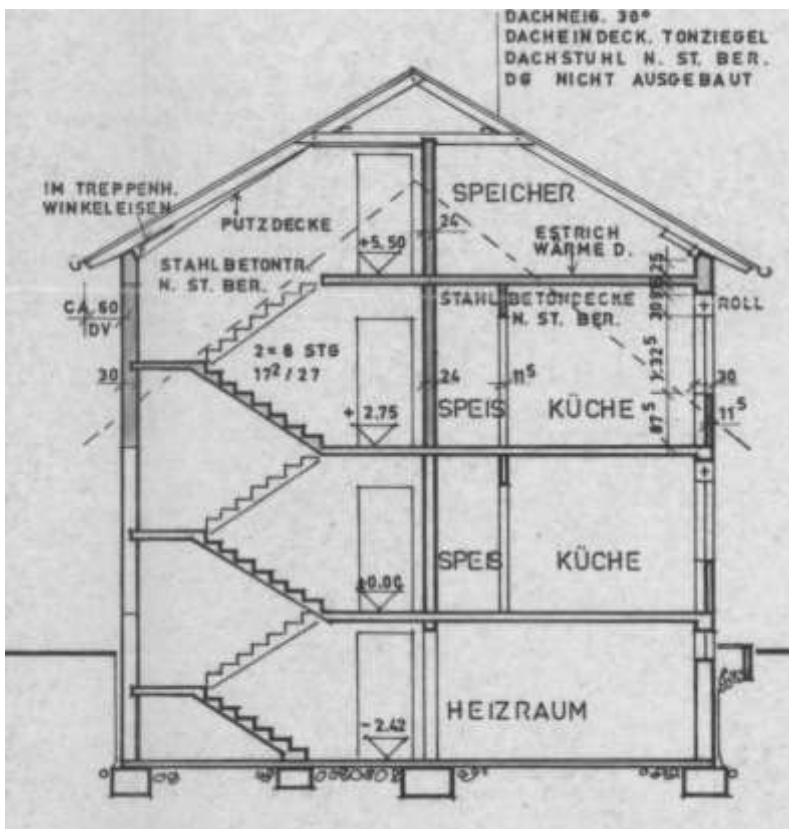
Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Gebüdeschnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach, teilweise ist eine Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle vorhanden. Raumhöhe im Dachgeschoss bis zum Kehlbalcken ca. 2 m.

Fenster und Außentüren:

Fenster: Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Bauzeit.

Sonnenschutz über verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzer und innenliegendem Gurtwickler.

Treppenhaus: Glasbausteine.

Außentüren: Metalltüre mit Glasausschnitt, Baujahr 2018.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Deckenkonstruktion: wahrscheinlich Massivdecken.

Treppe: Kellergeschoss – Dachgeschoss: Massive Treppe mit Natursteinbelag auf Tritt- und Setzstufen.

Treppenhaus:

Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wand-/Deckenoberflächen: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahr nach Angabe 2021.

Öl-Lagerung über Kunststofftank, Fassungsvermögen insgesamt 6.000 Liter.

Momentan vorhanden sind nach Angabe ca. 1.500 bis 2.000 Liter.

Wärmeabgabe: Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.

Außenanlagen:

Die Verkehrswege sind mit Waschbetonplatten und Natursteinplatten befestigt. Die übrigen Außenanlagen sind begrünt. Die Zufahrt zum Haus ist nicht befestigt.

Fotos:



4.5 Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge: teilweise PVC-Beläge, teilweise Fliesen, teilweise Laminat.

Balkon: Natursteinfliesen.

Wände: Putz mit Anstrich.

Decken: teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Holzverschalung.

Innentüren: glatte Holztüren in Holzumfassungszargen, furniert. Eine Tür zum Bad als Schiebetüre.

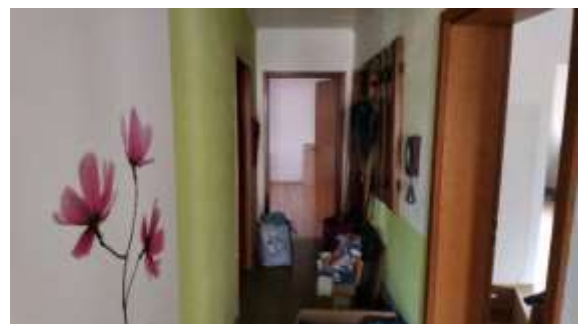
Sanitärausstattung:

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, unterfahrbar, Badewanne mit Aufputzarmatur, bodengleiche Dusche mit Unterputzarmatur.

Boden/Wände: Fliesen.

Das Bad wurde nach Angabe im Jahr 2012/2013 erneuert und barrierefrei ausgeführt.

Fotos:



4.6 Obergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge: verschiedene Kunststoffbeläge.

Balkon: Fliesen.

Wände: Putz mit Anstrich.

Decken: teilweise Holzverschalung, teilweise mit Styroporplatten verkleidet.

Innentüren: glatte Holztüren in Holzumfassungszargen, furniert. Eine Tür zum Bad als Schiebetüre.

Sanitärausstattung:

Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne mit Aufputzarmatur, Dusche mit Aufputzarmatur, Handwaschbecken.

Boden: PVC.

Wände: Fliesen. Decke: Holzverschalung

Fotos:



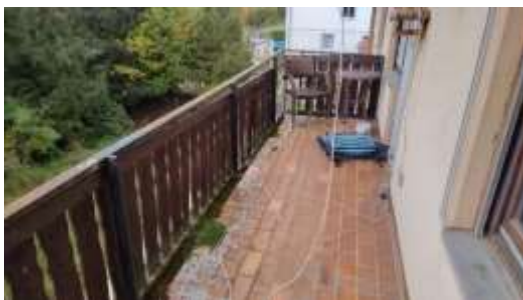
4.7 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

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

- Balkon, Obergeschoss: Die Terrassen-Umwehrung weist mechanische Beschädigungen auf, bzw. ist teilweise nicht mehr vorhanden. Die Standsicherheit wurde nicht überprüft.
- Balkon, Obergeschoss: Der Bodenbelag weist überdurchschnittlichen Moosbewuchs auf.
- Fassade: Die Giebelfassade weist Verschmutzungen sowie Verfärbungen auf.
- Die außenliegenden Holzbauteile weisen überdurchschnittliche Verwitterungsspuren auf.
- Die Eingangstreppe weist mechanische Beschädigungen auf.
- Insgesamt machen die Oberflächen, die Sanitärausstattung sowie die Gebäudetechnik einen verbrauchten Eindruck.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgendem Punkt verbessert:

- Erneuerung der Heizung

Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.8 Flächen und sonstige Objektdaten

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

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

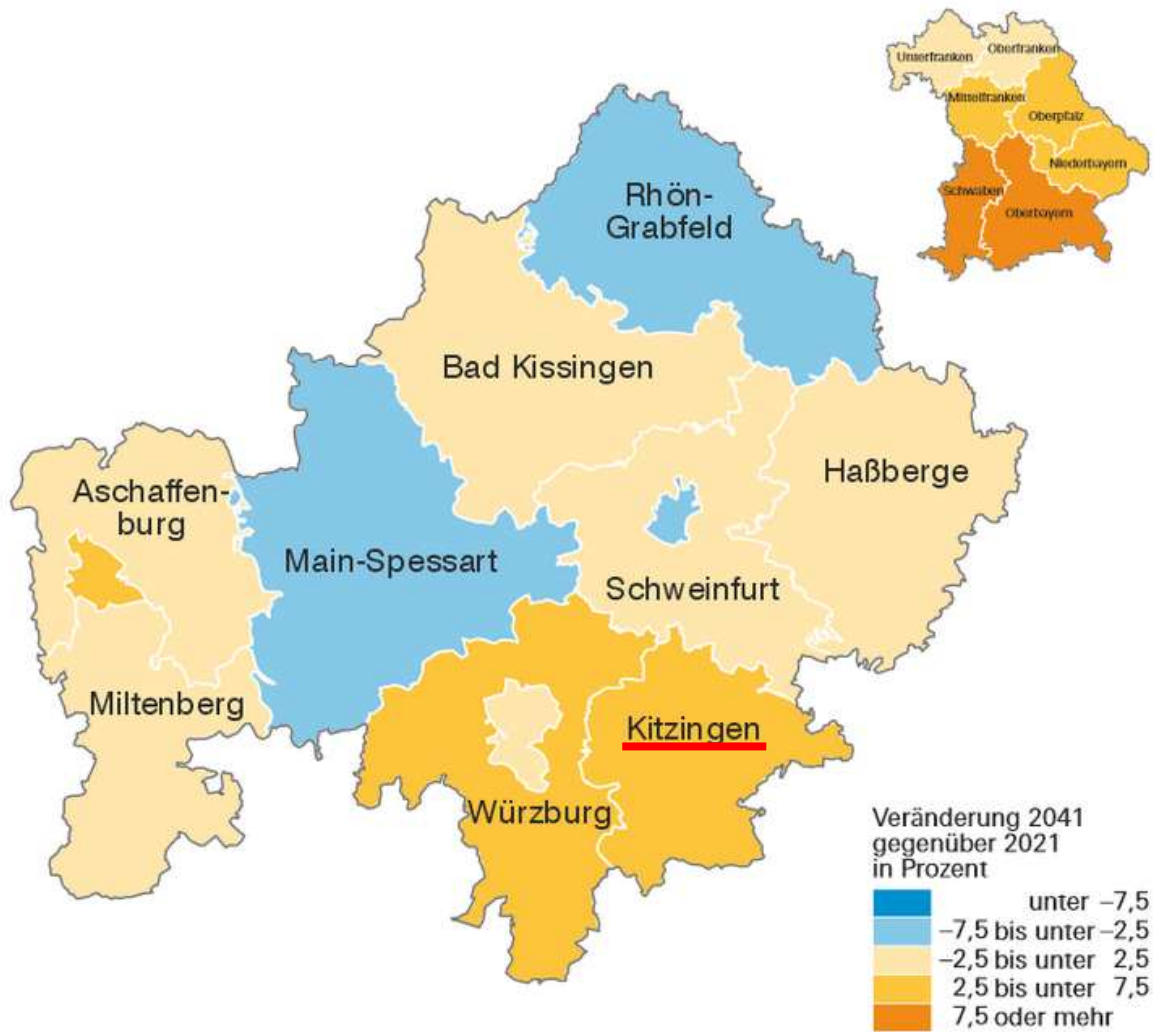
| | | | |
|-----------------------------------|--|--|----------------------|
| Bruttogrundfläche | | | |
| Wohnhaus | | | 478 m ² |
| Grundstück | | | |
| Grundstück | | | 1.283 m ² |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl | | | 0,19 |
| Wohnfläche, gesamt | | | |
| Erdgeschoss | | | 95 m ² |
| Obergeschoss | | | 91 m ² |

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:

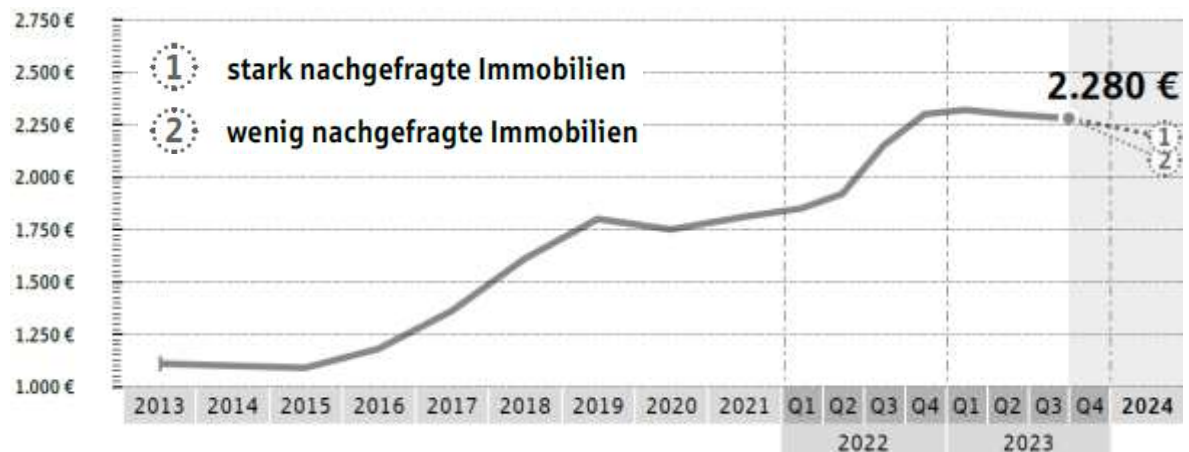


Für die Stadt und den Landkreis Kitzingen wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnhäuser in Wiesentheid und Umgebung:⁴

Gemeinden: Abtswind, Castell, Geiselwind, Prichsenstadt, Rüdenhausen und Wiesentheid.

Markteinschätzung:



Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien: Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

Kaufpreise nach Wohnlagen:

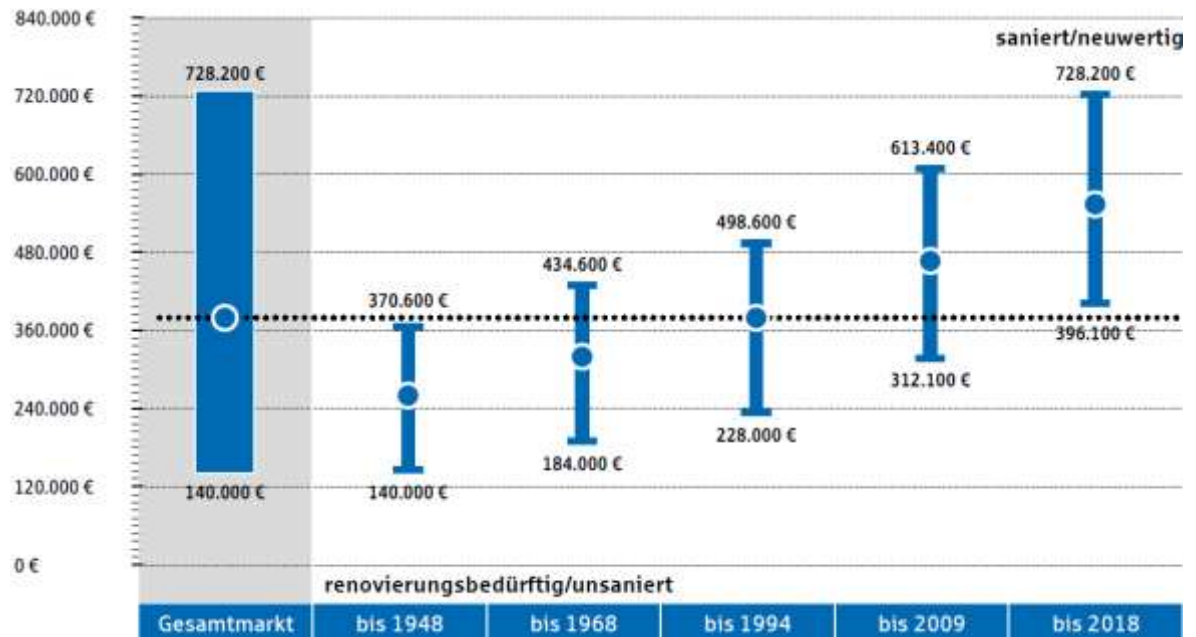


Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als „mittlere - gute Wohnlage“ kategorisiert.

Kaufpreise nach Haustypen:

| Hautyp | Preisspanne | o-Gesamtpreis | o-m ² -Preis | o-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 140.000 - 728.200 € | 364.700 € | 2.210 € | 165/810 m ² |
| Doppelhaushälfte | 175.000 - 546.200 € | 324.800 € | 2.320 € | 140/560 m ² |
| Reihenhaus | 182.000 - 509.700 € | 312.000 € | 2.400 € | 130/320 m ² |
| Zweifamilienhaus | 210.000 - 582.600 € | 477.100 € | 2.030 € | 235/550 m ² |

Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren:



Verkäufe:

In den Jahren 2023 - 2024 wurden im Landkreis Kitzingen, in Gemeinden mit vergleichbaren Bodenrichtwerten 8 Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1965 bis 1985 veräußert:⁵

| Nr. | Verkauf | Straße | BJ | WF | BRW | Grundst. | Kaufpreis | €/m ² |
|-----|---------|---------------|------|--------------------|------|----------------------|-----------|------------------|
| 1 | 2023 | Kleinlangheim | 1972 | 152 m ² | 80 € | 416 m ² | 270.000 € | 1.776 € |
| 2 | 2023 | Geiselwind | 1968 | 150 m ² | 50 € | 710 m ² | 250.000 € | 1.667 € |
| 3 | 2023 | Dornheim | 1985 | 157 m ² | 40 € | 528 m ² | 180.000 € | 1.146 € |
| 4 | 2023 | Rüdenhausen | 1982 | 130 m ² | 75 € | 888 m ² | 200.000 € | 1.538 € |
| 5 | 2023 | Kleinlangheim | 1973 | 181 m ² | 80 € | 851 m ² | 315.000 € | 1.737 € |
| 6 | 2023 | Abtswind | 1970 | 150 m ² | 50 € | 260 m ² | 180.000 € | 1.200 € |
| 7 | 2024 | Abtswind | 1975 | 220 m ² | 95 € | 1.361 m ² | 342.000 € | 1.555 € |
| 8 | 2024 | Wiesentheid | 1983 | 217 m ² | | 999 m ² | 430.000 € | 1.982 € |

Bei allen Kauffällen wurden keine oder geringfügige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

6. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

⁴ Wohnmarktbericht Stadt und Landkreis Kitzingen 2023, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2023.

⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung