

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der
1/2-Miteigentumsanteile an Fl.Nr.2688 und 2769, Gemarkung Gössenheim
zum Qualitätsstichtag 27.04.2025

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert je 1/2-Miteigentumsanteil
Gemarkung Gössenheim			
2688	"Homburger Ellern", Waldfläche,	0,1085 ha	→ rd. 350,00 €
2769	"Erlbach", Waldfläche,	0,0808 ha	→ rd. 200,00 €

1K 69/24

Fertigstellung 06.05.2025

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält **12 Seiten**.

Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 1K 69/24

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg	
1.2 Antragsteller und Miteigentümer zu 1/2	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	vertreten durch XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner und Eigentümer - in Erbengemeinschaft -	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	
	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
1.5 Wertermittlungsgrundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung	
1.6 Bewertungsobjekte Gemarkung Gössenheim	½-Miteigentumsanteil an Fl.St. 2688 ½-Miteigentumsanteil an Fl.St. 2769	
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag:	27.04.2025	
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten wurden verständigt, haben aber auf die Teilnahme verzichtet. Die Ladung an XXXXXXXXX kam als unzustellbar gekennzeichnet zurück. Gutachterin: Frau Elke Sedlacek	

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibungen (mit Lageübersichten)	Seite 3 - 7
3. Verkehrswertermittlung	Seite 7 - 10
4. Schlussbemerkung	Seite 11

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibung u.a. sind :

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Amt für Digitalisierung und Vermessung, Lohr

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenschätzung

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, xxxxxxx

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Landratsamt Main-Spessart, Naturschutz, xxxxxxxx, xxxxxxx

- Schutzgebiete, Wertigkeiten
-

Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung und bei den Recherchen im Umfeld **keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).

Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Allgemeine Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.

Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.1 Lageübersicht

Gemarkung Gössenheim	
	
	

2.2 Flurstück 2688 „Homburger Ellern“

<p>Waldfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag</p>		
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemarkung Gössenheim, Landkreis Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>	
<p>Lage „Homburger Ellern“</p>	<p>südwestlich von Gössenheim, im Umfeld der Homburg</p>	
<p>Art der Nutzung</p>	<p>Gehölz</p>	
<p>Topografische Grundstückslage</p>	<p>Hanglage, von Nordwest nach Südost abfallend</p>	
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>vom Parkplatz an der Homburg über geschotterten Weinbergsweg gut erreichbar</p>	
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittlere Länge: ca. 38,50 m mittlere Breite: ca. 29,00 m</p>	<p>Grundstücksgröße: 1 085 m²</p>
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p>	<p>Kulturart: Grünland (Gr) Klasse: ISIII3b Grünlandzahl: 8</p>	<p>nahezu rechteckig</p> <p>Ertragsmesszahl 87</p>
<p>Sonstiges</p>	<p>Das Flurstück ist zum unteren Weinbergsweg teilweise durch eine Bruchsteinmauer begrenzt. (<i>Schäden, Lockerungen</i>)</p> <p>Das Flurstück liegt nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete. (siehe Kartenauszug, Seite 6)</p>	
<p>Erläuterungen:</p>		
<p>Mineralische Bodenarten:</p>	<p>Lehmiger bis stark lehmiger Sand (IS)</p>	
<p>Zustandsstufe:</p>	<p>III = entspricht etwa den Ackerzustandsstufen 5-7 Der Zustand der <u>geringen bzw. geringsten Ertragsfähigkeit</u>.</p>	
<p>Wasserstufe:</p>	<p>3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässeanzeiger aufweisen kann.</p>	
<p>Klimastufe:</p>	<p>b = entspricht den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C, also dem größten Teil Bayerns</p>	
<p>Wertzahlen Grünland:</p>	<p>Die <u>Grünlandgrundzahl</u> bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die <u>Grünlandzahl</u> berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten –z.B. Geländegestaltung und dergleichen zurück-zuführen sind.</p>	
<p>Grünlandgrundzahl:</p>	<p>8 (von maximal 88)</p>	
<p>Grünlandzahl:</p>	<p>8 (von maximal 88)</p>	

2.3 Flurstück 2769 „Erlbach“

<p>Waldfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Gössenheim, Landkreis Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Homburger Ellern“	westlich von Gössenheim, im Umfeld der Homburg	
Art der Nutzung	Gehölz	
Topografische Grundstückslage	Hanglage, von Nordwest nach Südost abfallend	
Wegmäßige Erschließung	vom Parkplatz an der Homburg über geschotterten Weinbergsweg gut erreichbar	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 52,50 m mittlere Breite: ca. 15,50 m	Grundstücksgröße: 808 m²
	Bemerkung:	rechteckig
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Kulturart: Ackerland (A) Klasse: sL5Vg Wertzahlen: 37/30 Ertragsmesszahl 242	
Sonstiges:	Das Flurstück ist in der Biotopkartierung Flachland erfasst und liegt im Naturschutz- sowie im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet . Es ist mit Maschendraht umzäunt der z.T. niedergetreten ist.	

Erläuterungen:	
<i>Mineralische Bodenarten</i>	<i>stark lehmiger Sand (S)</i>
<i>Zustandsstufe</i>	<i>5= Der Zustand der <u>geringeren</u> Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine 10-20cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i>
<i>Entstehung</i>	<i>V = Verwitterungsböden Das sind unsere Gebirgsböden(z.B. Jura, Bayerischer Wald), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.</i>
<i>Bodenzahl</i>	<i>37 (von maximal 100)</i>
<i>Ackerzahl</i>	<i>30 (von maximal 100)</i>

2.4 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die Eigentümer haben hierzu keine Angaben gemacht.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

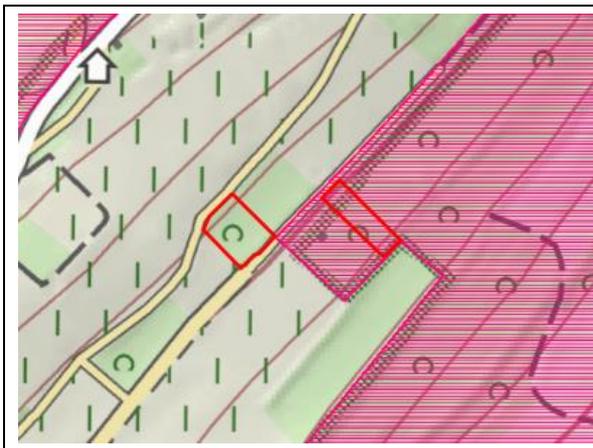
Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Gössenheim, Blatt 3274 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 am Anteil I/1.2.1 bis I/1.2.3	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 1K 69/24); eingetragen am 04.03.2025.“

**Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Die Flurstück liegt aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
----------------------	--



2769 – Lage im Naturschutzgebiet



2769 – Lage innerhalb Biotopkartierung
 Flachland (s. Blatt 12)

3.0 Verkehrswertermittlung

3.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln.

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte.

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann. Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise.

3.2 Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart weist für land- und forstwirtschaftliche Flurstücke im Bereich des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft Stand 01.01.24	Gemarkung Gössenheim	BRW Wald € 1,00/m ²
		BRW Grünland € 1,80/m ²
		BRW Acker € 1,90/m ²

Ehemalige Weinbergsflächen werden oft sich selbst überlassen und überwachsen unkontrolliert. Die natürliche Sukzession führt dann zur Ausbreitung von Sträuchern und Gehölzen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart gruppiert Gehölzflächen in die Sparte Wald/Forst ein und bewertet sie i.d.R. mit 0,50 €/m².

Für Wald enthält die Kaufpreissammlung folgende Spannenwerte:

Gemarkung Gössenheim	Wald: ab 2021 => 16 Verkäufe Spanne: € 0,17 bis € 1,50/m ² (i.M. 0,87€/m ²) Der Verkauf mit € 0,17€/m ² war ein Bodenwert ohne Aufwuchs.
----------------------	---

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen z.T. aus zurückliegenden Jahren stammen und mangels bekannter Randbedingungen nicht allein für die Wertfindung angewandt werden können.

Die realen Werte sind letztlich abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art, Bodenqualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2688 „Homburger Ellern“



Wertbeeinflussende Aspekte

<i>ortsnahe Lage</i>	+ 5%
<i>wegmäßige Erschließung durch Weinbergswegen</i>	+ 5%
<i>verbuschte Gehölzfläche mit Wildwuchs und Dickicht</i>	- 5%
<i>evt. Möglichkeit der Rodung und Anlage einer Streuobstwiese</i>	+ 25%
<i>Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände</i>	= 30%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert in Höhe von € 0,50/m² unter zusätzlicher Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 2688	“Homburger Ellern ”	1085m ²	x € 0,50 € 542,50
Wertbeeinflussende Aspekte			zzgl. 30% € 162,75
			= € 705,25
			= € 0,65/m ²

Verkehrswert des 1/2-Miteigentumsanteils an Fl.St. 2688	→ rd. € 350,00
--	-----------------------

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2769 „Erlbach“

	
Ansicht vom oberen Weg	Seitenansicht mit vorgelagerter Streuobstwiese
	
Lage des Gehölzflurstücks in großflächiger, sehr heterogener Teilfläche mit verzahntem Mosaik aus mageren Offenflächen und Gehölzen. Bewuchs mit Sträuchern wie z.B. Hasel, Kornelkirsche und Pfaffenhütchen sowie mit Wildobstbäumen, Ahorn und vereinzelt Nadelbäumen.	

Wertbeeinflussende Aspekte

<i>ortsnahe Lage</i>	+ 5%
<i>wegmäßige Erschließung durch Weinbergswegen</i>	+ 5%
<i>verbuschte Gehölzfläche mit Wildwuchs und Dickicht</i>	- 5%
<i>Nutzungseinschränkungen durch Biotopeigenschaft + Naturschutzgebiet</i>	- 5%
<i>Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände</i>	= 0%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert in Höhe von € 0,50/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 2769	"Erlbach"	808m ²	x € 0,50 € 404,00
Verkehrswert des 1/2-Miteigentumsanteils an Fl.St. 2769			→ rd. € 200,00

4. Schlussbemerkungen

Im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren wird nur ein ½-Miteigentumsanteil am jeweiligen Flurstück versteigert.

Für diese Gestaltung gibt es faktisch keinen Markt und es wären demnach zusätzliche Abschläge vom Verkehrswert zu machen.

Im Hinblick auf den geringen Wert der Fl.St. 2688 + 2769 wird aber auf Abschläge verzichtet

Es ist grundsätzlich für jeden Interessenten ratsam, sich - vor Festlegung eines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein eigenes Bild zu machen.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Veitshöchheim, den 06.05.2025



.....
Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2805)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz.Nr. 121 S. 4798)

SPRENGNETTER, DR. HANS OTTO

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen
Band Ia u. Ib, Band II, Band III, Stand März 2024
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand März 2025

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Forstdirektor Armin Offer

Seminarunterlagen WW22, Bewertung von Waldflächen

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich

Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop 5924-1244 Teilfläche 001

Name des Biotops: Gehölze und magere Offenflächen II östlich von Gössenheim

Ansicht ausgewählte Teilfläche 5924-1244-001 (TF 001)



Datum der Erhebung: 15.07.2015
Letzte Aktualisierung: -
Landkreis(e)/ Stadt: Main-Spessart
Gemeinde(n): Gössenheim
Naturraum/ Naturräume: Wern-Lauer-Platte
FFH-Gebiet Nr.: 5924-371
Größe Teilfläche: 8,6880 ha

ausgewählte Teilfläche 5924-1244-001 Biotope unterschiedlicher Ausprägung (falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de).

Biotoptypen Teilfläche 5924-1244-001

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
30%	WX00BK	Mesophiles Gebüsche, naturnah		✓		
20%	GB00BK	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache		✓		
15%	GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland / kein LRT		✓		
15%	WO00BK	Feldgehölz, naturnah		✓		

Steckbrief Biotop 5924-1244

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
8%	WH00BK	Hecken, naturnah		✓		
5%	XS00BK	Sonstige Flächenanteile				
2%	GT6210	Magerrasen, basenreich / 6210	✓	✓	✓	C
2%	WÜ00BK	Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs)	(✓)			
2%	GT6210	Magerrasen, basenreich / 6210	✓	✓	✓	B
1%	GW00BK	Wärmeliebende Säume	✓	✓		