

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: Arnstein-Halsheim, Rosenstraße 24

Datum: 31.07.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 6/24 – S24061-2

**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. Situation am Immobilienmarkt	12
5. Fußnoten	13

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Unbebautes Grundstück.		
Adresse	Rosenstraße 24, 97450 Arnstein-Halsheim		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	16.07.2024		
Grundstücksfläche	1.524 m ²		
vorläufiger Bodenwert	79.629 €		
Kosten für Grundstück Herrichten	-	30.480 €	
Bodenwert nach Abzug Kosten	49.149 €		
Verkehrswert	49.000 €		

2. Allgemeines

Objektart:

Unbebautes Grundstück.

Adresse:

Rosenstraße 22, 97450 Arnstein-Halsheim.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 28.05.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 04.06.2024.

Grundbuch vom 29.05.2024.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 16.07.2024 statt.

Anwesend waren: ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

16.07.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnungen:

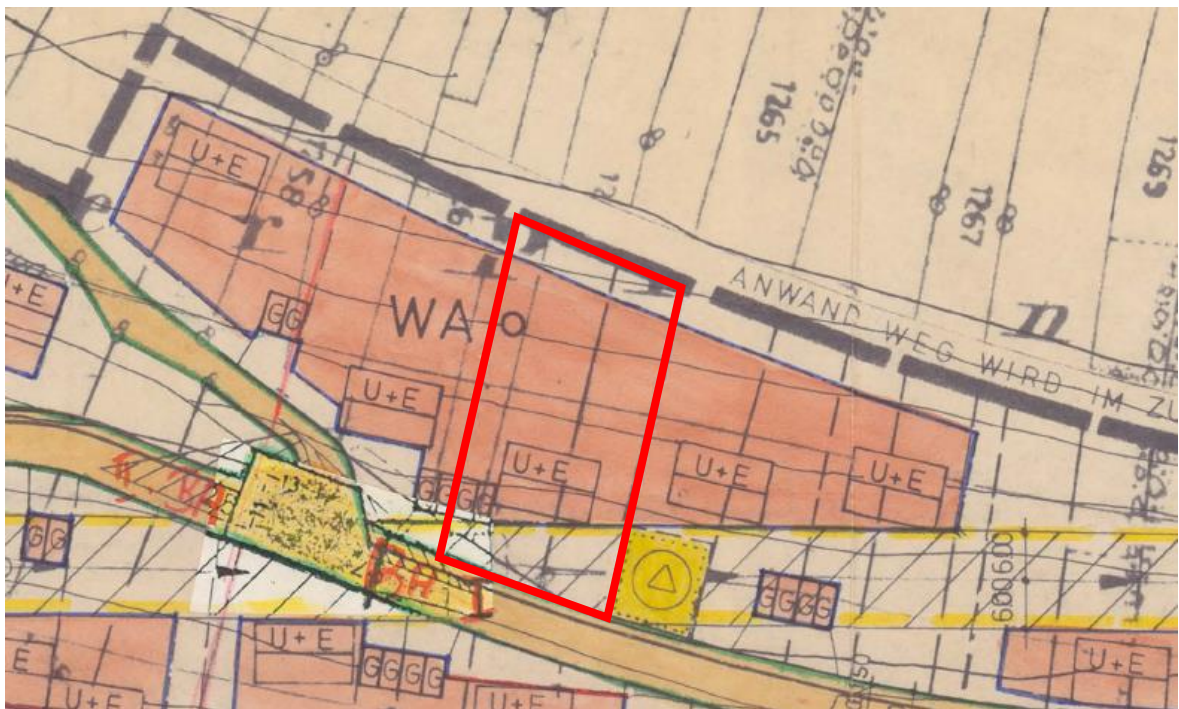
Amtsgericht Gemünden, Grundbuch von Halsheim, Band 29, Blatt 1563, Flurstück 195.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und unbebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan „Pfanne vom 10.12.1976 mit den Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise Unter- und Erdgeschoss, GRZ und GFZ: 0,4



Die geplante Starkstromleitung wurde nicht realisiert. Die Baugrenzen wurden aufgrund der Zurücknahme der Starkstromleitung als nicht einzuhaltend eingestuft.¹

Das Grundstück ist nicht in der bayerischen Biotopkartierung gekennzeichnet.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte an allen Miteigentumsanteilen eingetragen:

Lfd. Nr. 3:

Auflassungsvormerkung für (...) gemäß Bewilligung vom 11.08.2020 URNr. 2461 L/2020
Notar Prof. Dr. Peter Limmer, Würzburg.

Lfd. NR. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 6/24).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Der Unterzeichnerin liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage²

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Main-Spessart, Stadt Arnstein, Ortsteil Halsheim.

Der Ortsteil Halsheim liegt ca. 7 km südwestlich der Stadt Arnstein und ist über die Bundesstraße B26 zu erreichen.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Das Mittelzentrum Karlstadt ist über die Bundesstraße B26 in ca. 13 km erreichbar. Von der Stadt Arnstein aus gibt es Busverbindungen nach Würzburg, Schweinfurt und Karlstadt.

An Anschluss an die Bundesautobahn A7 ist in ca. 15 km östlich über die Anschlussstelle Kreuz Schweinfurt/Werneck möglich.

Die umgebende Bebauung ist von individuellem Wohnungsbau geprägt.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe³:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 24 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 68 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.524 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein erhebliches Gefälle von Nord nach Süd auf.

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:

Das Grundstück ist vollständig mit Bäumen und dichtem Bewuchs bestanden. Ein Begehen des Grundstücks ist aufgrund des dichten Bewuchses nicht möglich.

Blick von der Rosenstraße:



Blick von nördlich verlaufendem Flurweg:



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

Tatsächliche Nutzung:

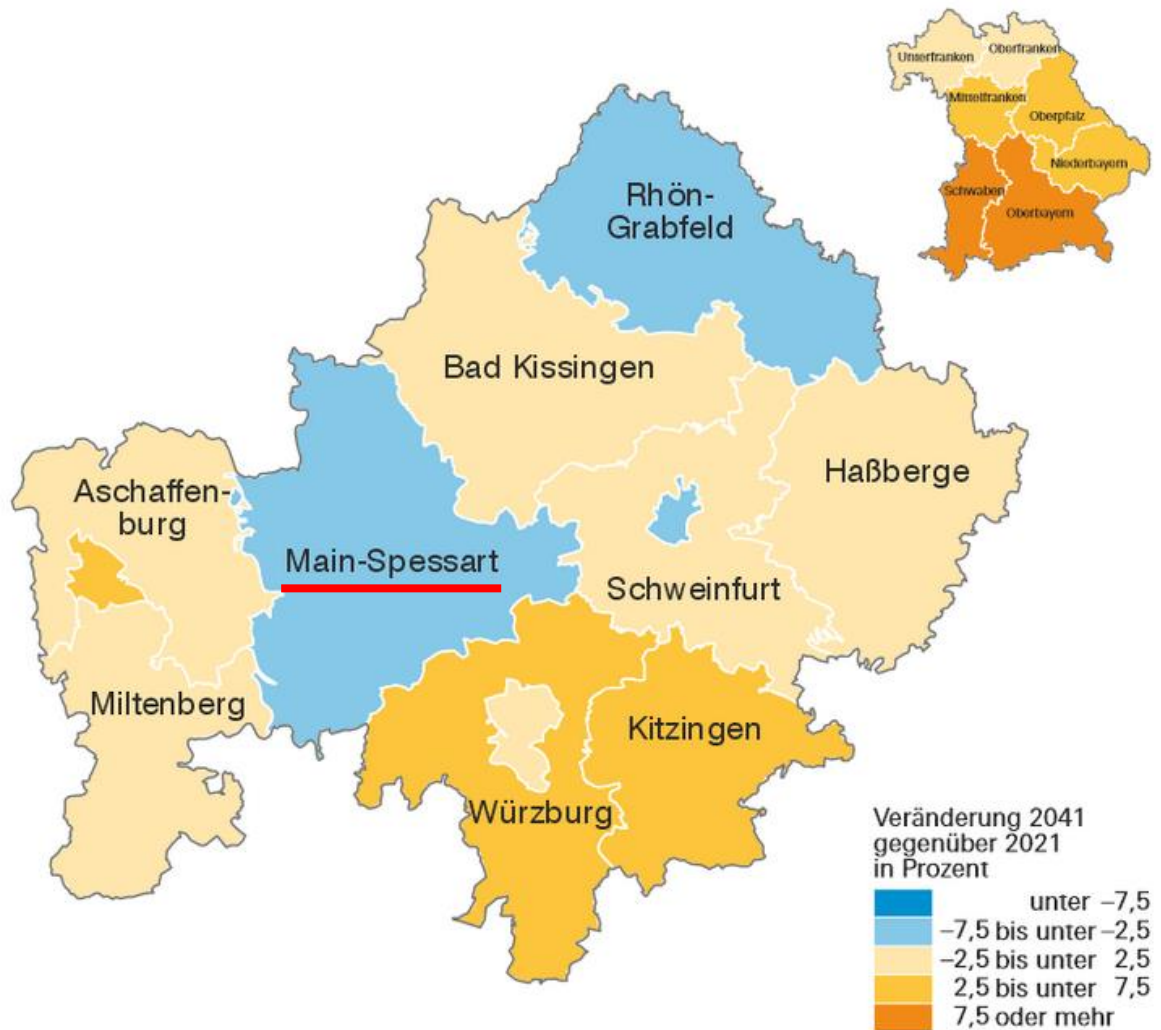
Das Grundstück wird augenscheinlich nicht genutzt.

4. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:⁴

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



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

5. Fußnoten

¹ Auskunft Bauleitplanung der Stadt Arnstein vom 18.07.2024.

² Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

³ Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.