

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 22

Datum: 31.07.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 2 K 6/24 – S24061-1

**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	12
5. Situation am Immobilienmarkt	21
6. Fußnoten	23

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage, aufgeteilt in drei Wohnungseigentume.	
Adresse	Rosenstraße 22, 97450 Arnstein-Halsheim	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	16.07.2024	
Baujahr	unbekannt	
Konstruktion	verputzte Fassade mit geneigtem Dach	
Modernisierung	unbekannt	
Bauzustand	unbekannt	
Flächen		
Grundstück	1.912 m ²	
Wohnfläche:		
Untergeschoss	122 m ²	
Erdgeschoss	146 m ²	
Dachgeschoss	69 m ²	
Gemeinschaftszimmer im DG	8 m ²	
Wohnung Untergeschoss		
Bodenwertanteil	20.902 €	
Ertragswert	175.612 €	
Verkehrswert	176.000 €	
Wohnung Erdgeschoss		
Bodenwertanteil	25.036 €	
Ertragswert	227.985 €	
Verkehrswert	228.000 €	
Wohnung Dachgeschoss		
Bodenwertanteil	12.285 €	
Ertragswert	81.946 €	
Verkehrswert	82.000 €	
Summe der Verkehrswerte	486.000 €	

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage, aufgeteilt in drei Wohnungseigentume.

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.

Wohnungsgrundbücher vom 29.05.2024.

Teilungserklärung vom 08.10.1993 mit Anlagen.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 16.07.2024 statt.

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

Auf mehrmaliges Klopfen öffnet niemand. Die Besichtigung erfolgt vom Grundstück aus.

Beginn der Augenscheinnahme: 9:30 Uhr. Ende der Augenscheinnahme: 9:25 Uhr.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

16.07.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnungen:

Amtsgericht Gemünden, Grundbuch von Halsheim, Wohnungsgrundbuch, Band 37:

Blatt 1849:

211/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 196, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; Sondernutzungsrecht an Kfz-Abstellplatz, SNR 3; Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 37 Bl. 1847 bis Bl. 1849). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Blatt 1848:

430/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 196, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Garage; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; Sondernutzungsrecht an Zufahrt, SNR 2.

Blatt 1847:

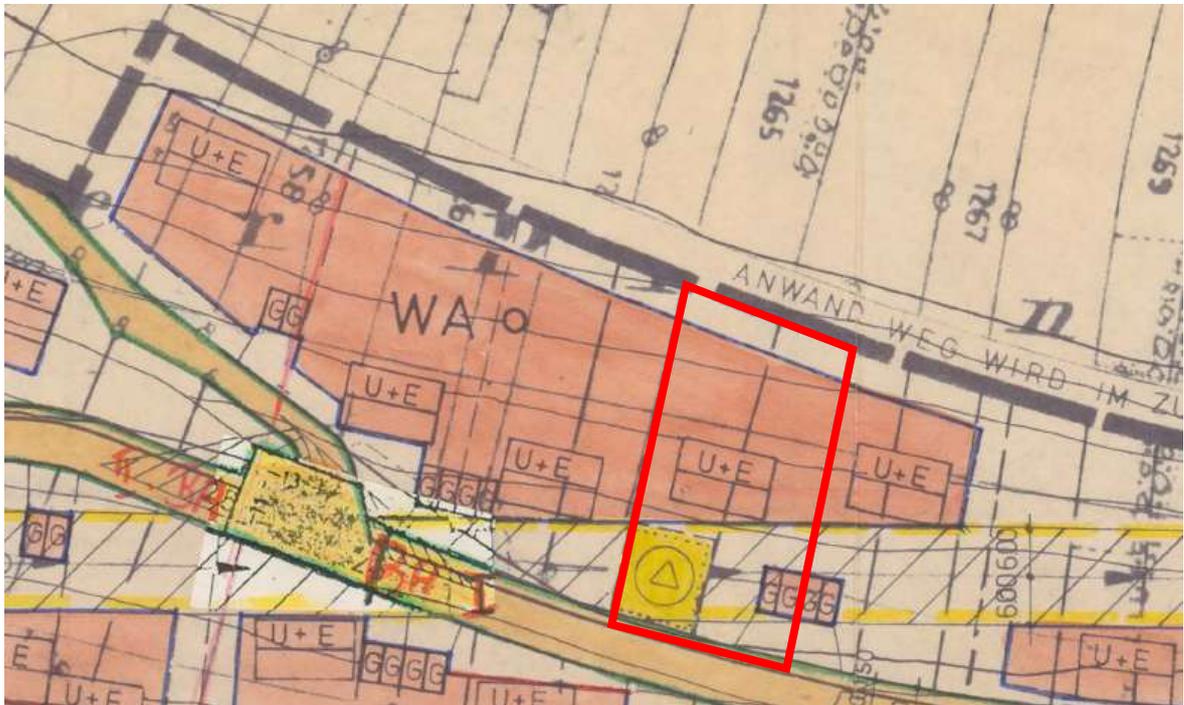
359/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 196, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Garage; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; Sondernutzungsrecht an Terrasse, Zufahrt, SNR 1.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

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

Der nördliche Teil des Grundstücks ist in der bayerischen Biotopkartierung gekennzeichnet:



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:

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. 31 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 67 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.912 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:

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

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt. Augenscheinlich war das Wohnhaus am Tag der Augenscheinnahme nicht bewohnt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

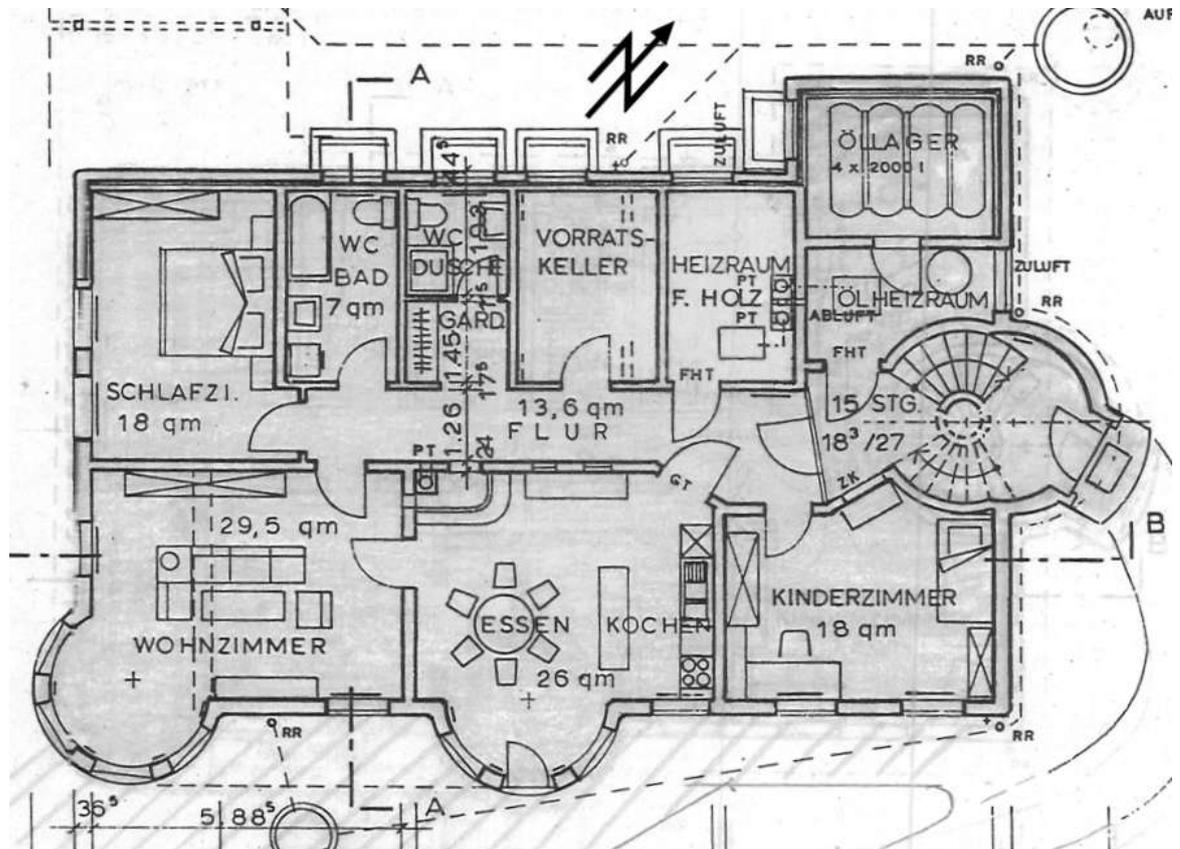
Das Baujahr ist nicht bekannt. Aufgrund von Grundbucheintragen wird das Baujahr auf 1988 geschätzt.

4.2 Baukonzeption

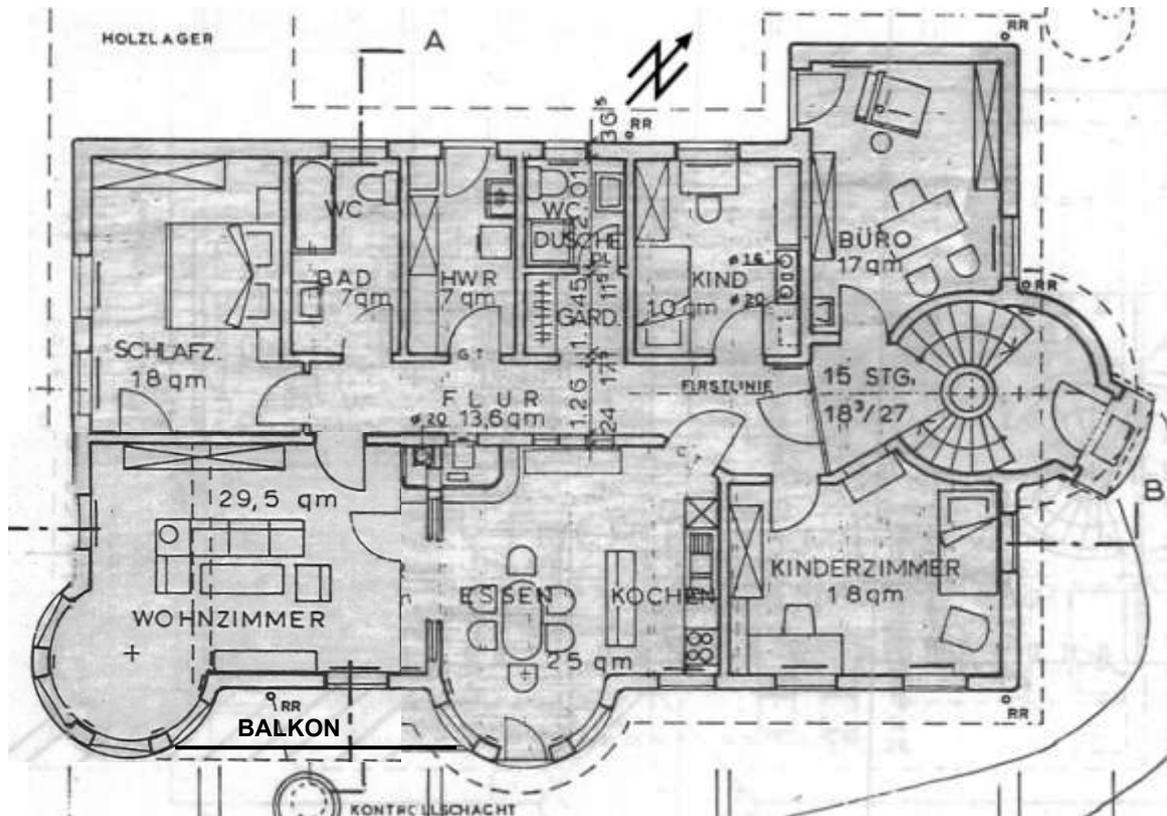
Gemäß den Planunterlagen besteht das Gebäude aus einem überwiegend zu Wohnzwecken ausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Die Doppelgarage ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.

4.3 Pläne

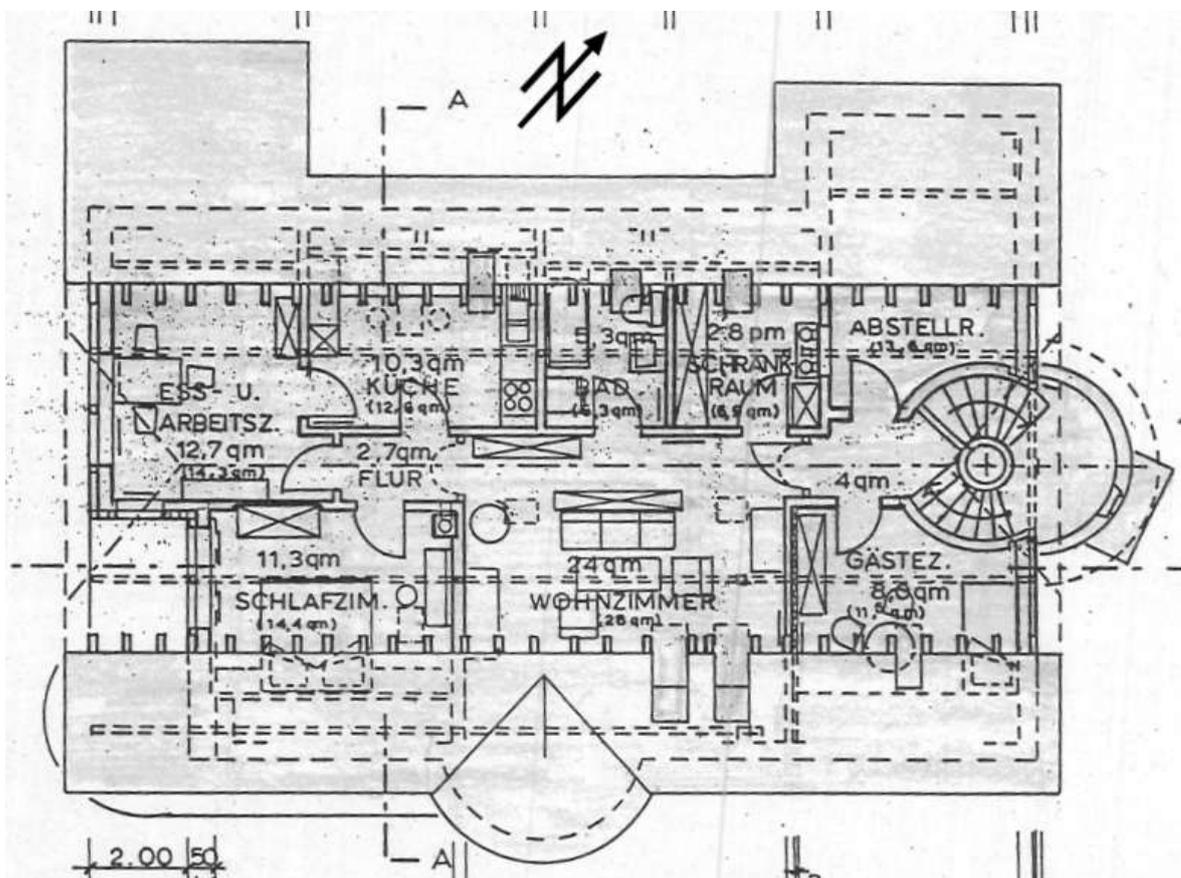
Untergeschoss:



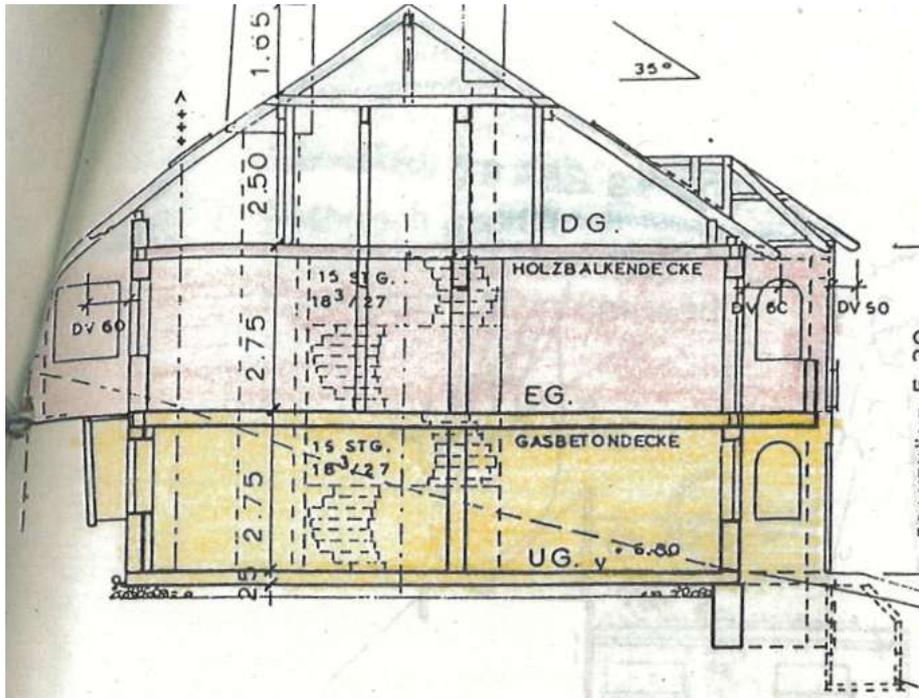
Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

An den Giebelseiten im Bereich des Dachgeschosses ist eine Fachwerkkonstruktion sichtbar.

Dach:

Holzdachstuhl als Krüppelwalmdach, Dachdeckung Tondachziegel (Biberschwanz).

Fenster und Außentüren:

Fenster: Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen. Teilweise Rundbogenfenster.

Haustür: Holztüre mit Rundbogen und Glasausschnitten mit Zweifach-Verglasung.

Sonstige technische Ausstattung:

Auf der südlichen Dachfläche ist eine thermische Kollektoranlage zu erkennen.

Garage:

Augenscheinlich Massivbauwerk. 2 Holzklapptore.

Außenanlagen:

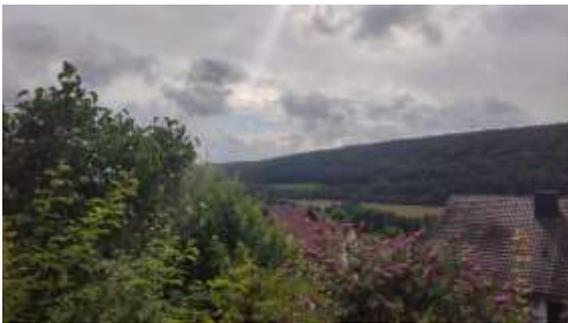
Verkehrswege mit Betonsteinen gepflastert.

Die übrigen Außenanlagen sind dicht mit Büschen und Bäumen bestanden.

Der nördliche Teil des Grundstücks ist aufgrund des dichten Bewuchses nicht begehbar.

Fotos:





Untergeschoss:



Erdgeschoss:



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 dem Unterzeichner angezeigt:

- Die außenliegenden Holzbauteile, insbesondere die sichtbare Fachwerkkonstruktion an den Giebelseiten weist überdurchschnittliche Verwitterungsspuren auf. Teilweise fehlen die Putzausfachungen an der Fachwerkkonstruktion. Vollziegelsteine sind erkennbar.



- An der Fassade sind teilweise Putzabblätterungen erkennbar.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand des Wohnhauses macht, dem äußeren Anschein nach, einen unterdurchschnittlichen Eindruck. Die Außenanlagen machen den Eindruck einer erheblich vernachlässigten Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes wahrscheinlich nicht wesentlich verbessert. Ein Energieausweis liegt der Unterzeichnerin nicht vor.

4.6 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.

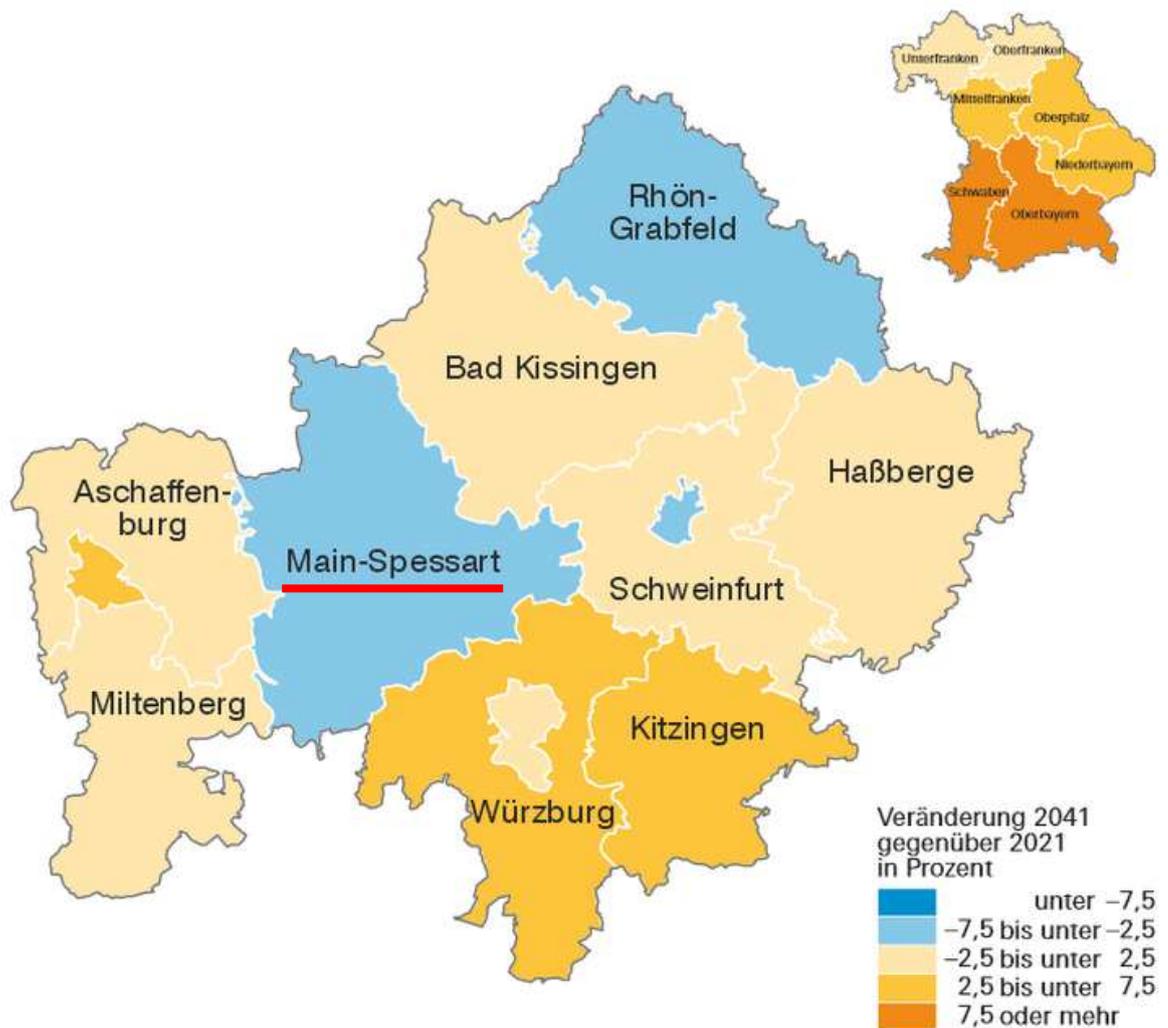
Bruttogrundfläche		
Wohngebäude		608 m ²
Doppelgarage		44 m ²
Grundstück		1.912 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl		0,16
Wohnfläche:		
Untergeschoss		122 m ²
Erdgeschoss		146 m ²
Dachgeschoss		69 m ²
Gemeinschaftszimmer im DG		8 m ²

5. 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:

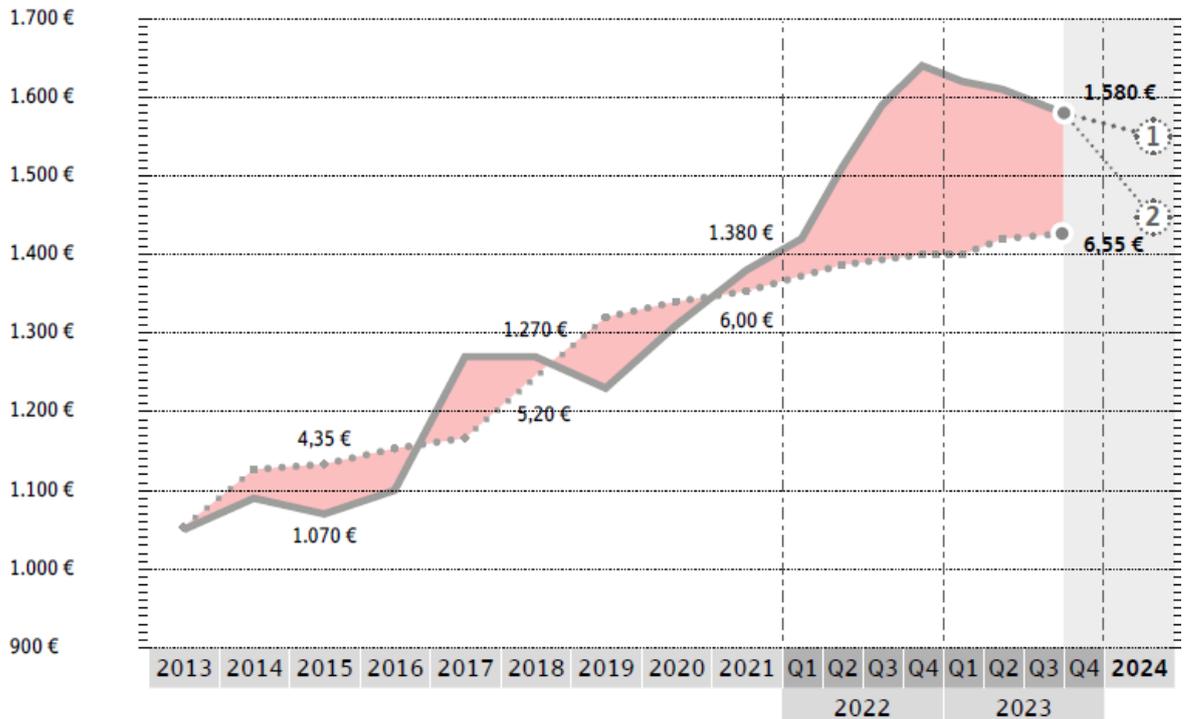


Die Prognose weist für den Landkreis Main-Spessart eine rückläufige Entwicklung aus.

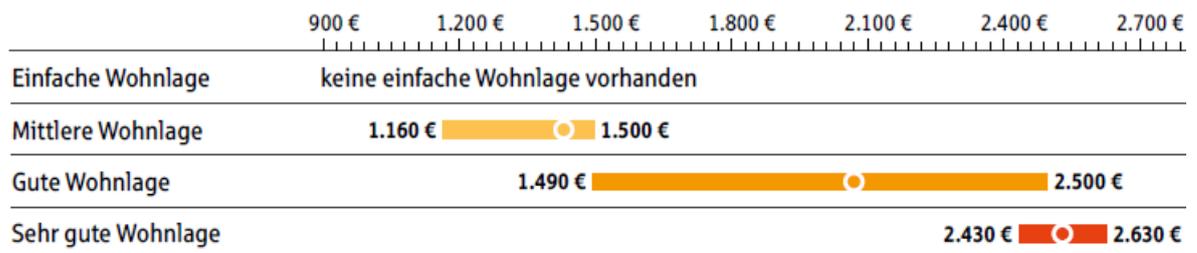
Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnungen in Arnstein und Umgebung 2023:⁵

Gemeinden: Arnstein und Eußenheim.

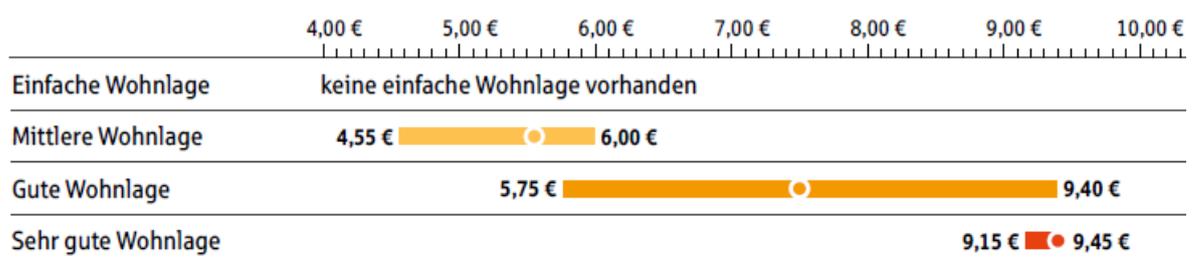
Markteinschätzung:



Kaufpreise nach Wohnlagen:



Mietpreise nach Wohnlagen:



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

6. 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.

⁵ Wohnmarktbericht Landkreis Main-Spessart 2023, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2023.