

**LEINACH-FRANKFURT-BERLIN  
O E S T E M E R GmbH  
SACHVERSTÄNDIGENRING**

Am Riedberg 23, 97274 Leinach  
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, 25. Stock, 60308 Frankfurt am Main  
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin  
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

**GUTACHTEN  
zum Verkehrswert  
Karl-Keßler-Weg 5  
97794 Rieneck**

**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Würzburg  
Zwangsverwaltungssachen  
Ottostraße 5  
97070 Würzburg  
**Aktenzeichen: 2 K 23/21**

**Geschäftszeichen: 21106 S**  
14. Dezember 2021

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite 3
2	Beschreibung	Seite 6
3	Berechnungen	Seite 10
4	Auswertung	Seite 12
	Bodenwert	49.000,00 €
	Sachwert	380.000,00 €
	Verkehrswert	330.000,00 €
5	Anlagen	Seite 17

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftrag**

Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswerts des Objektes Karl-Keßler-Weg 5 in 9774 Rieneck, Flurnummer 3609/2

### **1.2 Auftraggeber <sup>1)</sup>**

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Ottostraße 5

97070 Würzburg

Aktenzeichen 2 K 23/21

### **1.3 Auftragsinhalt**

Verkehrswertschätzung

### **1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

16.09.2021

### **1.5 Zweck der Wertermittlung**

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

### **1.6 Schuldner/Grundeigentümer <sup>2)</sup>**

Aus Datenschutzgründen werden die GE im Gutachten nicht genannt.

### **1.7 Gläubiger <sup>3)</sup>**

Aus Datenschutzgründen werden die G im Gutachten nicht genannt.

### **1.8 Ortsbesichtigung**

---

1) in den weiteren Ausführungen kurz AG (= Auftraggeber) genannt.  
2) in den weiteren Ausführungen kurz GE (= Grundeigentümer) genannt.  
3) in den weiteren Ausführungen kurz G (= Gläubiger) genannt.

Bei der Besichtigung am 16.09.2021 war der Sachverständige <sup>4)</sup> Herr Oestemer mit einem Mitarbeiter anwesend. Eine Innenbesichtigung wurde von der Miteigentümerin abgelehnt.

### **1.9 Verwendete Unterlagen**

Unterlagen zur Tekturplanung der Baugenehmigung, vom Ordnungsamt der Stadt Rieneck zur Verfügung gestellt:

- Ansichten
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Energieberatung
- Grundriss Erdgeschoss (kurz: EG)
- Grundriss Obergeschoss (kurz: OG)
- Berechnungen KfW
- Nachtragsbaugenehmigung
- Übernahme Abstandsflächen
- Schreiben, Sonstiges
- eigene Aufzeichnungen anlässlich der Ortsbesichtigung

### **1.10 Grundbuchdaten**

Laut Grundbuchauszug vom 05.07.2021:  
Grundbuch von Rieneck,  
Blatt 5.595

Bestandsverzeichnis:

Flurstück:	3609/2
Gebäude und Freifläche, Karl-Keßler-Weg 5	
Grundstücksgröße:	973 m <sup>2</sup>

---

4) in den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

I. Abteilung:

Eigentümer:

Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.

II. Abteilung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

## 2 Beschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main-Spessart
Ort:	Rieneck
Nächstgelegener größerer Ort:	Stadt Gemünden am Main
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Rieneck.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Rieneck verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, eine Grundschule sowie über einen Kindergarten und drei Arztpraxen. Weiter gibt es in der, etwa 8 km entfernten Stadt Gemünden am Main, u. a. Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen, Ärzte und Apotheken.

### 2.2 Grundstück

Grundstücksfläche:	973 m <sup>2</sup>
Straßenfront:	etwa 22 zum Karl-Keßler-Weg etwa 26 m zu einem befestigten Wirtschaftsweg, südlich verlaufend
Zuschnitt:	nahezu rechteckig
Ebenheit:	Gefälle von Süden nach Norden (Hanglage)
Baugrund:	soweit ersichtlich: Normal Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Anliegerverkehr

### 2.3 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut und verfügt über eine Asphaltdecke. Es gibt einen einseitigen Gehsteig mit Betonpflaster.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser sowie mit Strom und mit Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Schneckenweg“, zweite Änderung und Erweiterung und ist dort als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen

## 2.5 Altlasten

Obwohl die Auswertung der, zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

## 2.6 Beschreibung Wohnhaus

### 2.6.1 Allgemeine Beschreibung

Bauart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit einem EG und einem OG sowie einem Flachdach.
Baujahr:	Laut den vorliegenden Unterlagen wurde die bauliche Änderung im Jahre 2010 genehmigt.
Nutzung EG, laut Plan:	Wohnräume
Nutzung OG, laut Plan:	Wohnräume

## 2.6.2 Baukonstruktion

Die GE waren trotz rechtzeitiger, schriftlicher Benachrichtigung zum Besichtigungszeitpunkt abwesend. Anwesend war, laut eigener Angabe, eine Tochter der GE. Nach telefonischer Rücksprache des SV mit der Miteigentümerin beim Ortstermin wurde von dieser mitgeteilt, dass sie eine Besichtigung der Innenräume nicht zulasse. Das Gebäude konnte deshalb nur von außen besichtigt werden. Bezüglich der Baukonstruktion können nur die Angaben gemacht werden, die durch die Besichtigung von außen festgestellt werden konnten. Demnach handelt es sich um ein Gebäude in Massivbauweise mit Umfassungswänden aus Mauerwerk bzw. aus Beton-Massivwänden. Die Fassade und der Sockel sind mit einem Wärmedämm-Verbundsystem und Putz, mit Anstrich versehen.

Ob es sich bei der Dachkonstruktion um eine Massivplatte oder eine Holzkonstruktion handelt, konnte nicht festgestellt werden. Auch die genaue Art der Dachabdichtung war nicht festzustellen. Soweit von außen sichtbar handelt es sich um eine Flachdachabdichtung aus Bitumenschweißbahnen. Auf der Dachfläche lagern ungeschützte Holzbalken und weitere Baumaterialien. Im Bereich eines, ursprünglich als Carport ausgewiesenen Bereichs, besteht die Dacheindeckung aus beschichteten Stahl-Sandwichelementen. Beim Hauseingang befindet sich eine Aluminiumtüre mit einer Wärmedämmglasfüllung. Es sind, soweit ersichtlich, Holz-Alufenster ausgeführt. Der Heizraum ist von außen zugänglich. Durch die offenstehende Heizraumtüre konnte die Heizung teilweise eingesehen werden. Möglicherweise gibt es eine Wärmepumpe und einen, mit Flüssiggas betriebenen Heizkessel. Über weitere, technische Details der Haustechnik sowie über die Ausstattung der Wohnräume und über den baulichen Zustand können keine Angaben gemacht werden. Soweit von außen sichtbar, ist die Dachabdichtung nicht fertiggestellt bzw. nicht voll funktionsfähig. Insgesamt macht das Gebäude einen unfertigen Eindruck. Durch die offensichtlich ungenügende Dachabdichtung sind Bauschäden an der Konstruktion und Ausstattung sehr wahrscheinlich. Gemäß den vorliegenden Tekturplänen war im OG des L-förmigen Grundrisses im östlichen Teil ein Fahrradschuppen und ein Holzlager mit einem anschließenden, überdachten Autoabstellplatz geplant. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass in diesem Bereich von den vorliegenden Plänen abgewichen wurde. Statt des Carport und dem Fahrradschuppen wurde offensichtlich ein abgeschlossener Wohnraum errichtet. Auch wurde eine, südlich an das Wohnhaus im OG angebaute Garage größer ausgeführt, als im Plan dargestellt. Der Zugang von der Straße zum Wohnhaus erfolgt über eine aufwändig gestaltete Treppenanlage mit Betonstufen und -pflaster sowie über

Abstützungen mit Natursteinmauern. Die Außenanlagen sind unfertig und größtenteils Grünflächen. Laut den vorliegenden Unterlagen erstreckt sich die baurechtlich erforderliche Abstandsfläche nach Westen auf das Grundstück, Flst. 3610/5. In den überlassenen Unterlagen ist eine Abstandsflächenübernahme durch das betroffene Grundstück vorhanden. Inwieweit diese tatsächlich übernommen wurde, konnte nicht festgestellt werden,  
siehe Anlagen 5.1 bis 5.3 sowie Bilder 1 bis 27.

### **2.6.3 Miet- und Pachtverhältnisse**

Das Gebäude wird zum Besichtigungszeitpunkt offensichtlich von den GE bewohnt.

### 3 Berechnungen

Sämtliche Maße wurden aus den, mir überlassenen Plänen entnommen. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

#### 3.1 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (kurz: BGF) wird anhand der Tekturpläne ermittelt. Die bauliche Abweichung bleibt dabei unberücksichtigt. Es wird von der geplanten Nutzung ausgegangen.

##### Wohnhaus

EG:	19,54 m	x	6,64 m		
	+	10,26 m	x	6,79 m	= 204,81 m <sup>2</sup>
OG:	19,56 m	x	6,64 m	=	<u>129,88 m<sup>2</sup></u>
					<b>334,69 m<sup>2</sup></b>

##### Garage und Holzschuppen

	6,64 m	x	4,00 m		
	+	6,79 m	x	3,75 m	= <b>52,02 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Wohnfläche

Die Maße wurden den Bauplänen entnommen.

EG:	Bad:	8,52 m <sup>2</sup>
	Eltern:	23,84 m <sup>2</sup>
	WC:	3,48 m <sup>2</sup>
	Flur:	22,63 m <sup>2</sup>
	Waschküche:	15,31 m <sup>2</sup>
	Speisekammer:	2,80 m <sup>2</sup>
	Kochen/Essen/Wohnen:	<u>71,51 m<sup>2</sup></u>
		<b>148,09 m<sup>2</sup></b>
OG:	Flur:	14,54 m <sup>2</sup>
	Bad:	11,08 m <sup>2</sup>
	Kind 1:	12,05 m <sup>2</sup>

Kind 2:	12,05 m <sup>2</sup>
Kind 3:	12,05 m <sup>2</sup>
Büro:	<u>20,28 m<sup>2</sup></u>
	<b>82,05 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt: 230,14 m<sup>2</sup>**

#### 4 Auswertung

##### **Bodenwert**

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart (Bodenrichtwerte Bayern) beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 31.12.2020, € 50,00/m<sup>2</sup> einschl. Erschließung.

Grundstücksgröße 973 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020

<b>Bodenwert:</b>	973 m <sup>2</sup>	x	€ 50,00/m <sup>2</sup>	=	€ 48.650,00
				=	<b>rd. € 49.000,00</b>

##### **Sachwertverfahren**

###### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, kurz: NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. NHK sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden, baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste, einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den NHK gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (kurz: BNK), insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. NHK sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

###### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche, wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

#### Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

#### Außenanlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit er nicht vom Bodenwert miterfasst wird, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

#### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

#### Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)

Mit den Marktanpassungsfaktoren und den Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1). Aufgrund der regionalen Lage wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen (Faktor 0,9).

#### Sachwert 2021

Wertermittlungsstichtag:

16.09.2021

Baujahr:	2010		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Alter:	11 Jahre		
Restnutzungsdauer:	59 Jahre		
BGF:	etwa 335 m <sup>2</sup>		
Standardstufe:	3		
NHK (2010):	€ 1.000,00/m <sup>2</sup> Typ 1.33 Standardstufe 3		
Baupreisindex (2010 = 100):	143,84		
NHK zum Stichtag:	€ 1.438,40/m <sup>2</sup>		
Außenanlagen:	5 %		
Alterswertminderung linear:	16 %		
Bodenwert:	€ 49.000,00		
Marktanpassungsfaktor:	0,9		
Gebäudeherstellungswert	335 m <sup>2</sup> x € 1.438,40/m <sup>2</sup>	=	€ 481.864,00
zuzüglich besonderer Bauteile			€
zuzüglich Außenanlagen	5 %	=	<u>€ 24.093,20</u>
Gebäudeherstellungswert einschließlich BNK			€ 505.957,20
abzüglich Alterswertminderung	16 %	=	<u>€ 80.953,15</u>
			€ 425.004,05
zuzüglich Bodenwert			<u>€ 49.000,00</u>
vorläufiger Sachwert			€ 474.004,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert			€ 426.603,64
abzüglich fehlender Restarbeiten *			€ 50.000,00
zuzüglich Nebengebäude nach Planung			<u>€ 3.000,00</u>
			€ 379.603,64
<b>Grundstücksachwert zum Stichtag</b>			<b>rd. € 380.000,00</b>

---

\*) Hier sind nur die, von außen sichtbaren Restarbeiten berücksichtigt.

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### Wertermittlung

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken. Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen und Baunebenkosten werden gesondert berechnet.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. z. B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken. Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei einer ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

### Zusammenfassung

Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Über den Ausstattungsstandard und über den Zustand der baulichen Ausstattung können

deshalb nur Annahmen getroffen werden. Die unfertige Baukonstruktion lässt darauf schließen, dass Baumängel und Bauschäden vorhanden sind. Diese vermuteten Mängel und Schäden werden grob auf 50.000 € geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dieser Betrag ist zusätzlich, zu den bereits angesetzten Kosten für die fehlenden Restarbeiten, in Abzug zu bringen.

Ich schätze den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert, zum Stichtag auf

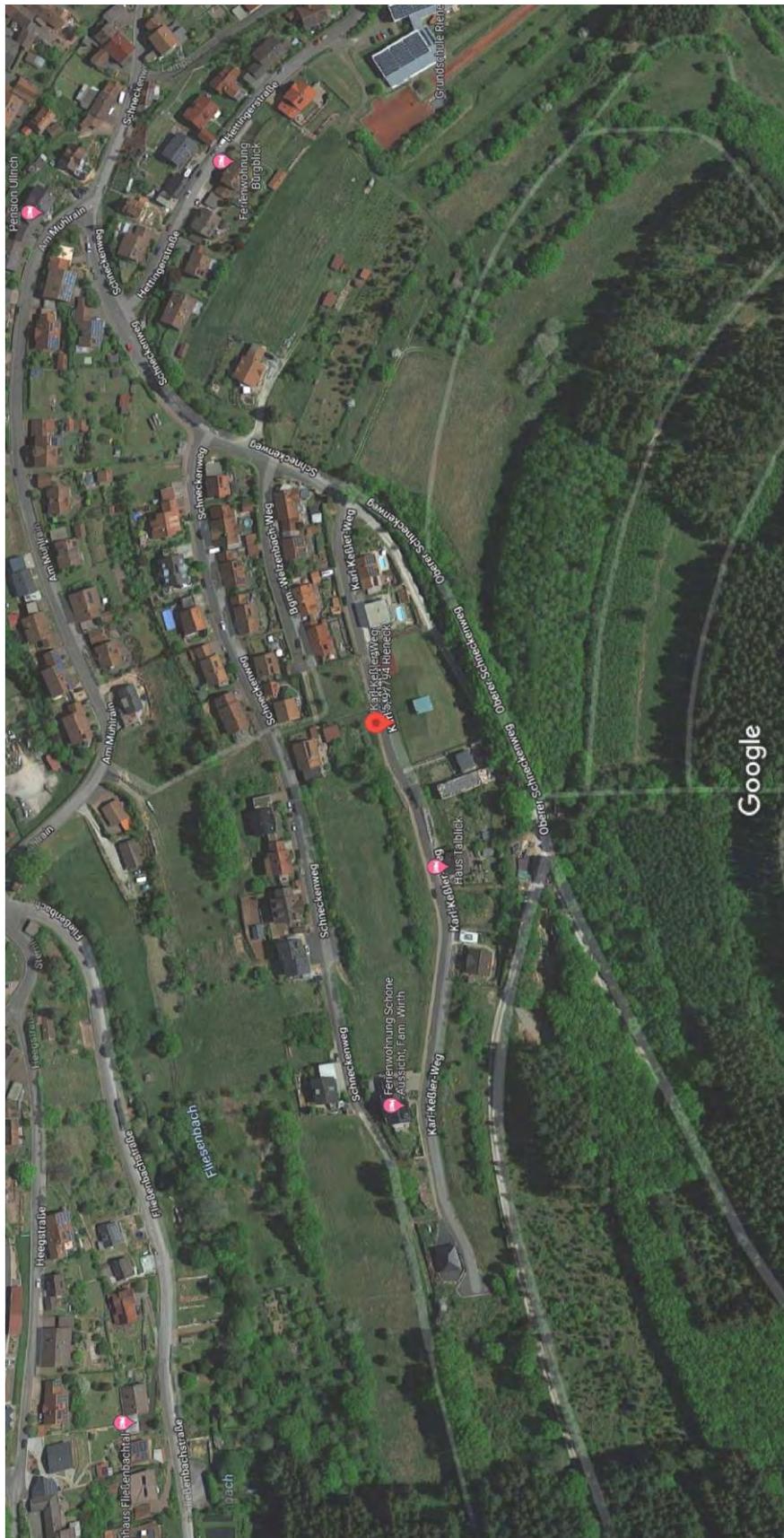
**rd. € 330.000,00.**

Leinach, 14. Dezember 2021

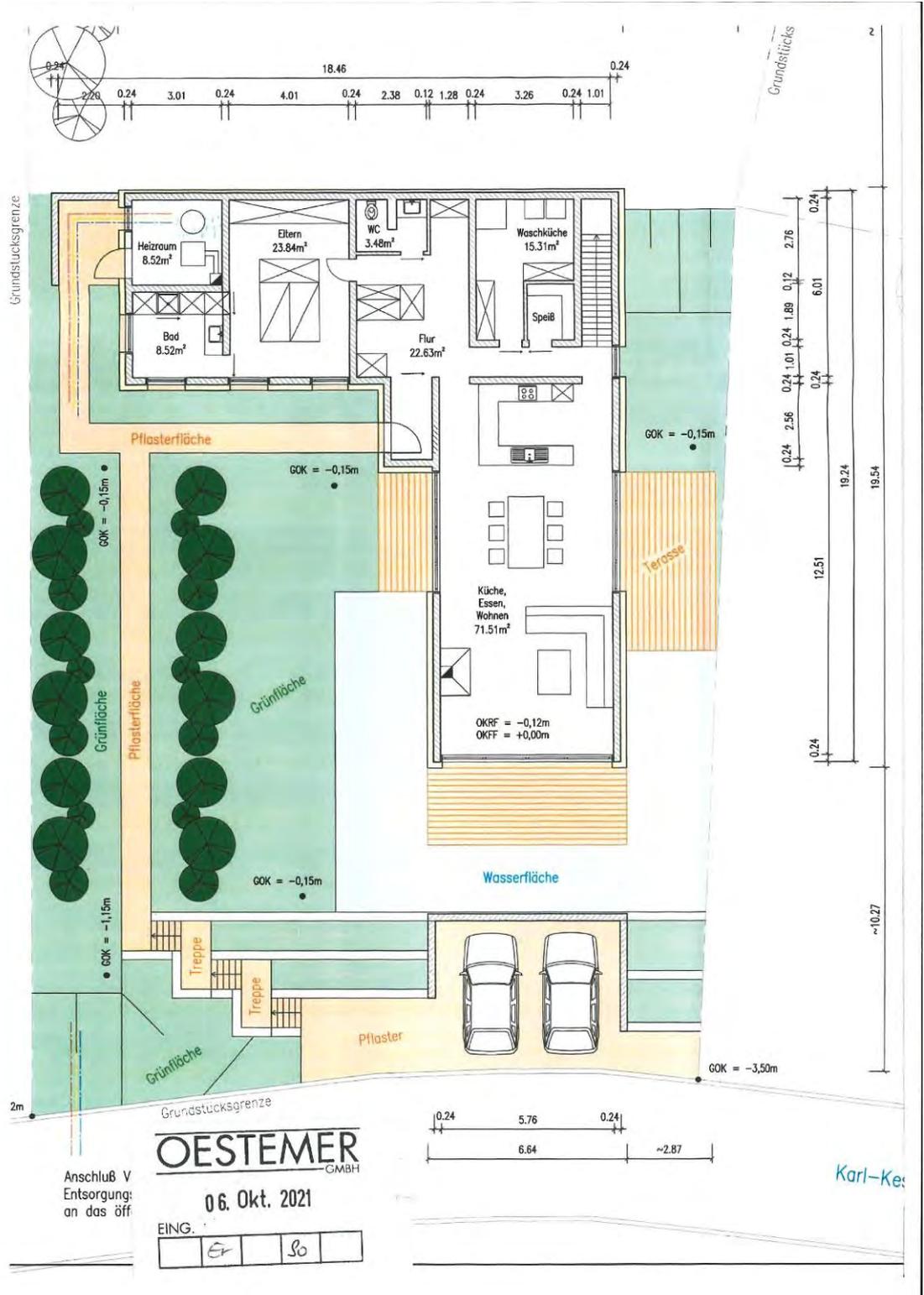
Martin Oestemer, Baumeister

## **5 Anlagen**

**5.1 Luftbild aus Google Maps, unmaßstäblich;  
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 9**



**5.2 Grundriss EG von der Stadt Rieneck erhalten, unmaßstäblich;**  
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 9





#### 4.4 Bilder



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6

#### 4.4 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12

#### 4.4 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18

#### 4.4 Fortsetzung



Bild 19



Bild 20

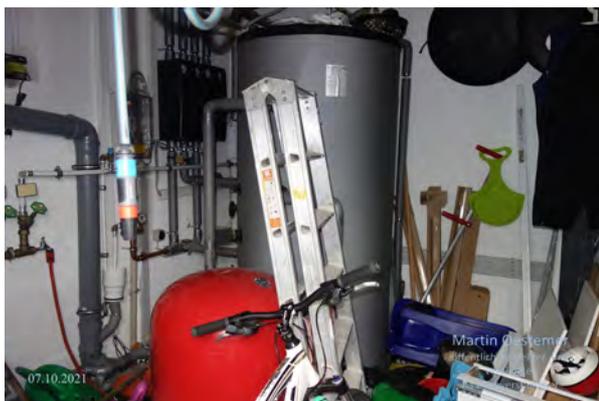


Bild 21



Bild 22



Bild 23



Bild 24

#### 4.4 Fortsetzung



Bild 25



Bild 26



Bild 27