

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der
folgenden land- + forstwirtschaftlichen Grundstücke in Birkenfeld + Karbach
zum Qualitätsstichtag 15.06.2024

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Birkenfeld			
36344/3	"In der Willeiche", Waldfläche	0,0220 ha	→ rd. 265,00 €
36203	"In der Willeiche", Waldfläche hierzu die zum Weg Fl.St. 36233 Birkenfeld gezogene Teilfläche	0,0522 ha	→ rd. 630,00 €
35861/2	"An der Obern Lenn", Waldfläche hierzu die zum Weg Fl.St. 36086 Birkenfeld gezogene Teilfläche	0,0360 ha	→ rd. 500,00 €
36204	"In der Willeiche", Waldfläche hierzu die zum Weg Fl.St. 36233 Birkenfeld gezogene Teilfläche	0,0544 ha	→ rd. 650,00 €
Gemarkung Karbach			
7389	"Eichholz", Waldfläche	0,1570 ha	→ rd. 1.550,00 €
7439	"Eichholz", Waldfläche	0,0300 ha	→ rd. 285,00 €
7524	"Eichholz", Waldfläche	0,1160 ha	→ rd. 1.100,00 €

Σ= 4.980,00 €

2K 25/24

Fertigstellung 03.07.2024

Ausfertigung Nr. 10

Dieses Gutachten enthält **15 Seiten**.

Es wurden 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 25/24

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller + Miteigentümer	XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner + Eigentümer - in Erbengemeinschaft -	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
	XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	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	siehe Auflistung, Deckblatt
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag:	Samstag, 15.06.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXX XXXXXXXX Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 3 – 9
3. Verkehrswertermittlung	Seite 10 - 14
4. Schlussbemerkung	Seite 14

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, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Försterin Ellen Grothe, Karbach, am Kist 38

- Informationen zu den Waldgebieten
-

Bodenbelastungen

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

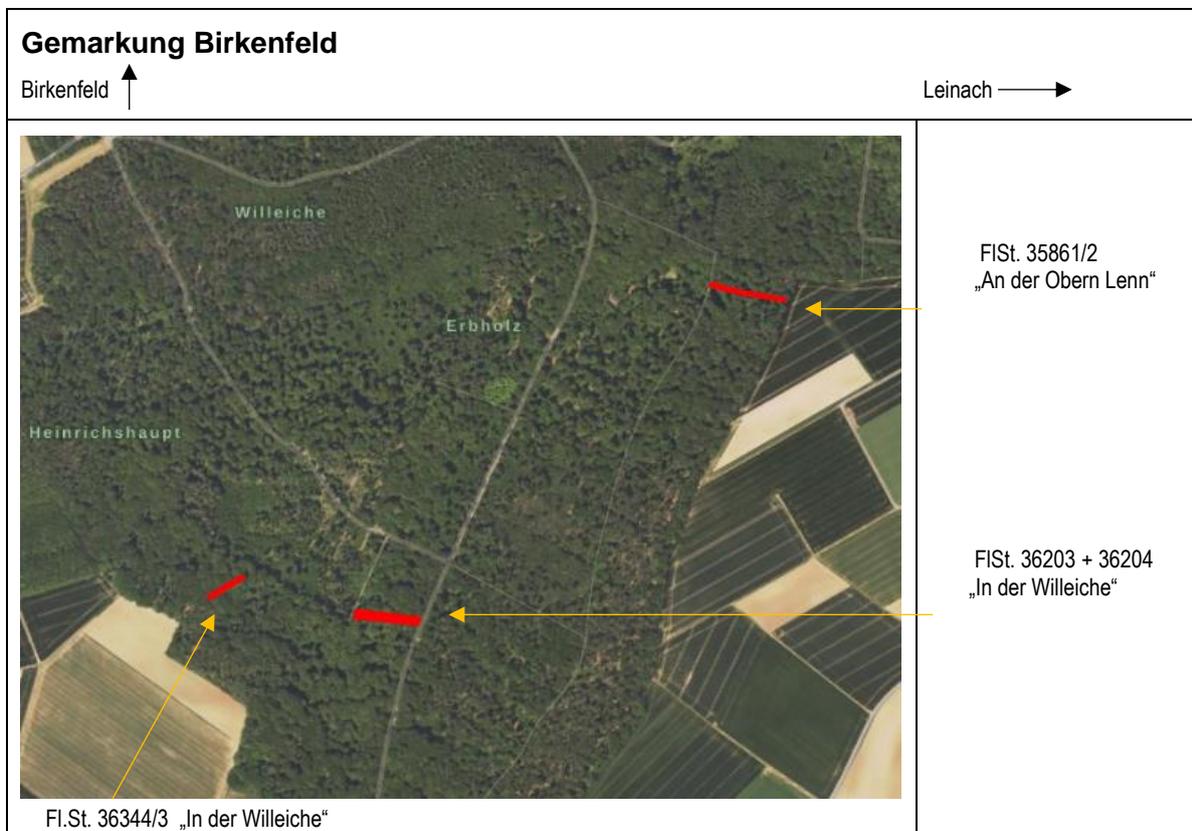
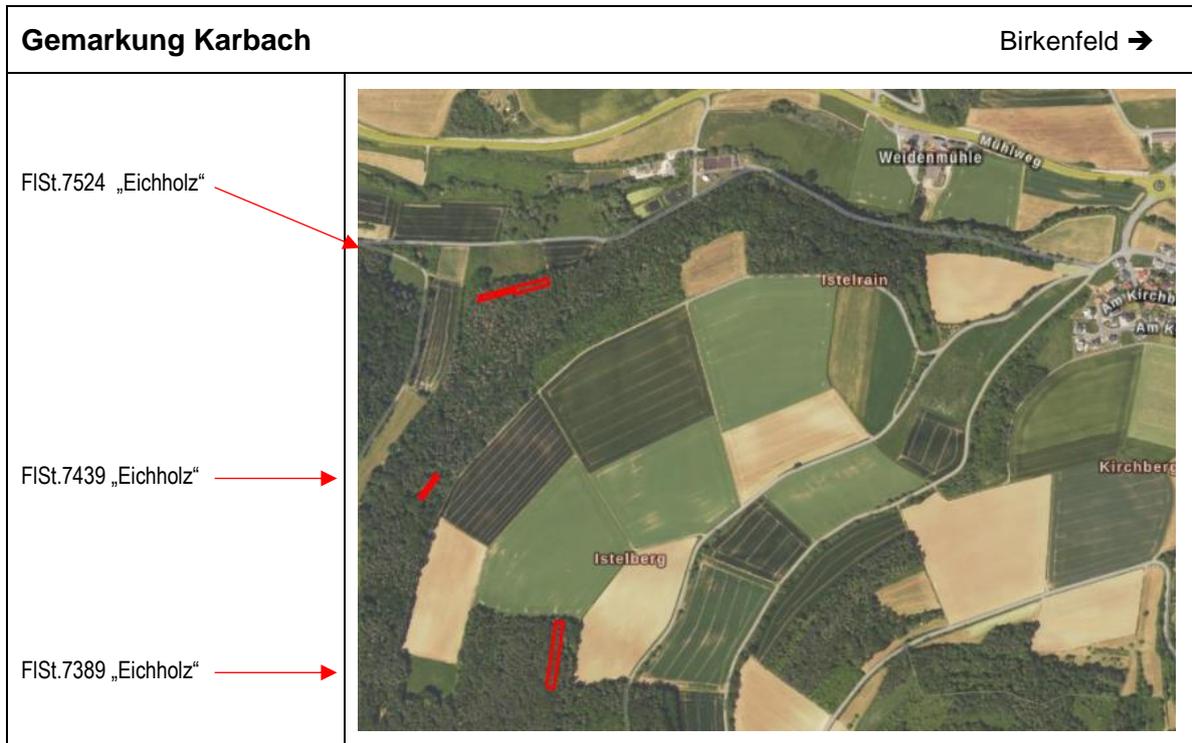
Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

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.

Lageübersicht der Waldgrundstücke

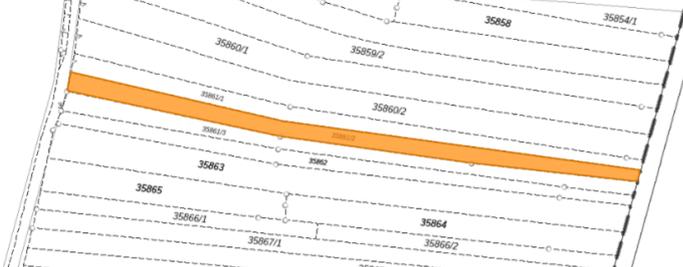


2.1 Flurstück 36344/3

<p>2.1 Fl.St. 36344/3 „In der Willeiche“, Waldfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „In der Willeiche“	südöstlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	220m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topografische Grundstückslage	von Südwest nach Nordost fallend	
Wegmäßige Erschließung	das Flurstück wurde beim Ortstermin nicht gefunden	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 64,00 m mittlere Breite: ca. 3,70 m	Grundstücksgröße: 220 m²
	Bemerkung:	schmal, langgestreckt
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

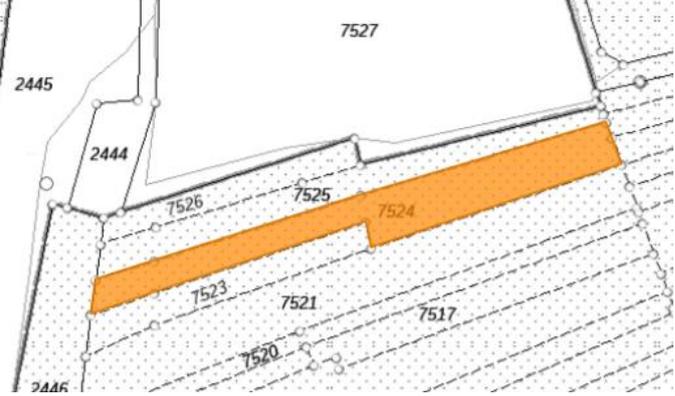
<p>2.2 Fl.St. 36203 „In der Willeiche“, Waldfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „In der Willeiche“	südöstlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	522m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	das Flurstück wurde beim Ortstermin nicht gefunden	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 100,0 m mittlere Breite: ca. 5,0 m	Grundstücksgröße: 522 m²
	Bemerkung:	rechteckig
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

<p>2.3 Fl.St. 36204 „In der Willeiche“, Waldfläche *) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „In der Willeiche“	südöstlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	544m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	das Flurstück wurde beim Ortstermin nicht gefunden	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 100,0 m mittlere Breite: ca. 5,50 m Bemerkung:	Grundstücksgröße: 544 m² rechteckig
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

<p>2.4 Fl.St. 35861/2 „An der Obern Lenn“, Waldfläche *) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage: „An der Obern Lenn“	östlich von Birkenfeld, direkt angrenzend an Fl.St. 35861/1, welches ebenfalls Bestandteil des Verfahrens 2K 24/24 ist	
Art der Nutzung	360m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	anfahrbar über Weg	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 120,00 m mittlere Breite: ca. 3,00 m Bemerkung:	Grundstücksgröße: 370 m² schmal und langgestreckt
Bodenschätzung	Flurstück nicht geschätzt	

<p>2.5 Fl.St. 7389 „Eichholz“, Waldfläche *) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Karbach, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage:	süflich der Kläranlage Karbach	
Art der Nutzung	Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage:	von Nord nach Süd ansteigend	
Wegmäßige Erschließung:	über Wege anfahrbar	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 120,00 m mittlere Breite: ca. 12,50 m	Grundstücksgröße: 1570m²
	Bemerkung:	rechteckig
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

<p>2.6 Fl.St. 7439 „Eichholz“, Waldfläche *) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Karbach, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage:	unterhalb der Kläranlage Karbach	
Art der Nutzung	Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage:	von Nord nach Süd abfallend	
Wegmäßige Erschließung:	nicht direkt anfahrbar	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 52,00 m mittlere Breite: ca. 5,80 m	Grundstücksgröße: 300m²
	Bemerkung:	rechteckig
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

<p>2.7 Fl.St. 7524 „Eichholz“, Waldfläche *) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag (Lage zum Ort, s. Blatt 4)</p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Karbach, Landkreis Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Eichholz“	unterhalb der Kläranlage Karbach	
Art der Nutzung	1160m ² Forstwirtschaftsfläche	
Topograf. Grundstückslage	von West nach Ost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	nahe am Waldrand, bis in die Nähe anfahrbar	
Gestalt und Form	Mittl. Länge: ca. 126,0 m mittl. Breite: ca. 12,0/5,40 m	Grundstücksgröße: 1160m²
	Bemerkung:	unregelmäßig, versetzt
Bodenschätzung	Das Flurstück ist nicht geschätzt.	

2.7 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die land- + forstwirtschaftlichen Flurstücke (aus den Verfahren 2K51/23, 2K 24/24 und 2K 25/24) sind mit Ausnahme der Fl.St. 3527+3528 (Schinsel) an Herrn Stefan Hörning aus Birkenfeld verpachtet. Die Jahrespacht beträgt insgesamt € 1.900,00.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation für Fl.St. in der Gemarkung Birkenfeld

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Birkenfeld, Blatt 6628 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/5	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 51/23); eingetragen am 16.10.2023. “

*Schul a) Privatrechtliche Situation für Fl.St. in der Gemarkung Karbach

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Karbach, Blatt 5104 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 2K 51/23); eingetragen am 16.10.2023. “

**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 Flurstücke liegen aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).	
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

2.9 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die land- + forstwirtschaftlichen Flurstücke (aus den Verfahren 2K51/23, 2K 24/24 und 2K 25/24) sind mit Ausnahme der Fl.St. 3527+3528 (Schinsel) an Herrn xxxxx xxxxxxxx aus Birkenfeld verpachtet. Die Jahrespacht beträgt insgesamt € 1.900,00.

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 landwirtschaftliche Flurstücke im Bereich der Bewertungsobjekte folgende Bodenrichtwerte aus:

Flächen der Forstwirtschaft	Gemarkung Birkenfeld	BRW Wald	€ 1,20/m ²
Stand 01.01.24	Gemarkung Karbach	BRW Wald	€ 0,80/m ²

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart gibt folgende Spannenwerte aus der Kaufpreissammlung an:

Gemarkung Birkenfeld	Wald:	Zeitraum 2020 bis 2024 => 33 Verkäufe Spanne: € 0,18 bis € 6,07/m ² (i.M. 1,19 €/m ²)
Gemarkung Karbach	Wald:	Zeitraum 2020 bis 2024 => 61 Verkäufe Spanne: € 0,34 bis € 2,39/m ² (i.M. 0,87 €/m ²)

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen 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 Waldgrundstücke „In der Willeiche“

Fl.St. 36344/3

Fl.St. 36203 + 36204



Die Flurstücke liegen innerhalb eines Mischwaldgebietes und wurden nicht vor Ort besichtigt.

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m² als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 36344/3	“In der Willeiche ”	220m ²	x € 1,20	€ 264,00
Verkehrswert Fl.St. 36344/3			→ rd.	€ 265,00
				= € 1,20/m ²

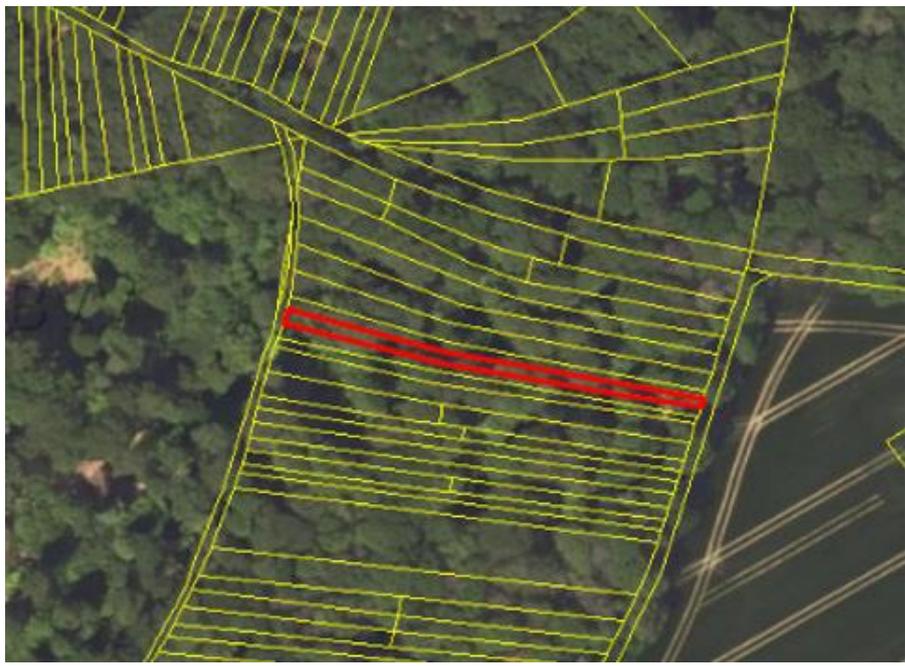
Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m² als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 36203	“In der Willeiche ”	522m ²	x € 1,20	€ 626,40
Verkehrswert Fl.St. 36203			→ rd.	€ 630,00
				= € 1,21/m ²

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m² als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 36204	“In der Willeiche ”	544m ²	x € 1,20	€ 652,80
Verkehrswert Fl.St. 36204			→ rd.	€ 650,00
				= € 1,19/m ²

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 35861/2 „An der Oberrn Lenn“



Das Flurstück ist mit Mischwald bestockt und wirtschaftlich nicht gepflegt.

Wertbeeinflussende Aspekte

wegmäßige Erschließung über Feld- + Waldwege	+ 5%
gute Bestockung mit Buchen, Kiefern und vereinzelt Eichen	+ 15%
Sehr schmales „Handtuchgrundstück“ (3,0m x 120,0m) mit daraus resultierender Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeit	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 15%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 0,90/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 35861/2	„An der Oberrn Lenn“	360m ²	x € 1,20	€ 432,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15%	- € 64,80
				€ 496,80
Verkehrswert Fl.St. 35861/2			→ rd.	€ 500,00
				= € 1,39/m ²

3.5 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 7389, 7439 + 7524 „Eichholz“



Beispielfotos

Die Flurstücke sind mit Mischwald bestockt (Buchen, vereinzelt Kiefern + Eichen) und wirtschaftlich nicht gepflegt.

Wertbeeinflussende Aspekte für Fl.St. 7389

Gut erreichbar, Lage am Waldrand	+	10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	=	+ 10%

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 7389	„Eichholz“	1570m ²	x € 0,90	€ 1.413,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 10%	<u>+ € 141,30</u>
				€ 1.554,30

Verkehrswert Fl.St. 7524	→	rd.	€ 1.550,00
			= € 0,99/m ²

Wertbeeinflussende Aspekte für Fl.St. 7439 + 7524

ortsnahe Lage; Fl.St. 7524 am Waldrand	+ 10%
Geringe Größe bzw. ungünstiger Zuschnitt führt zu eingeschränkter Bewirtschaftung,	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 5%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 0,90/m² zzgl. der folgenden Anpassungen als angemessen eingeschätzt

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 7439	“Eichholz”	300m ²	x € 0,90	€ 270,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 5%	<u>+ € 13,50</u>
				€ 283,50

Verkehrswert Fl.St. 7439	→ rd.	€ 285,00
		= € 0,95/m ²

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 7524	“Eichholz”	1160m ²	x € 0,90	€ 1.044,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 5%	<u>+ € 52,20</u>
				€ 1.096,20

Verkehrswert Fl.St. 7524	→ rd.	€ 1.100,00
		= € 0,95/m ²

4. Schlussbemerkung

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 03.07.2024



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 2024

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich