

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der folgenden Flurstücke
in der Gemarkung Burgsinn zum Qualitätsstichtag **26.08.2025**

Flst. 3172		Flst. 3173/1
Flst. 3172	"Nußacker", Waldfläche, Gebäude- und Freifläche	4,5834 ha → rd. 147.150,00
Flst. 3173	"Nußacker", Waldfläche	0,3840 ha → rd. 12.350,00
Flst. 3173/1	"Nußacker", Waldfläche	1,3320 ha → rd. 38.650,00

2K 26/25

GA-Fertigstellung 30.08.2025

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **11 Seiten**, zudem **die Anlagen** (Blatt 12-13).
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 26/25**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekte	Fl.St. 3172 – Forstwirtschaftliches Flurstück (4,5834 ha)
	Fl.St. 3173 – Forstwirtschaftliches Flurstück (0,3840 ha)
	Fl.St. 3173/1 – Forstwirtschaftliches Flurstück (1,3320 ha)
Antragsteller + Miteigentümer	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx
Miteigentümer+Antragsgegner	1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx
Ortstermin + Qualitätsstichtag	Dienstag, 26.08.2025
Verkehrswerte	siehe Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
1. Vorbemerkung	Seite 3
2. Grund- und Bodenbeschreibungen 2.1 Flst. 3172 (Waldfläche, Gebäude- + Freifläche) 2.2 Flst. 3173 (Waldfläche) 2.3 Flst. 3173/1 (Waldfläche)	Seite 4 - 5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	Seite 6 - 7
3. Verkehrswertermittlung Bodenwert- und Verkehrswertermittlung	Seite 7 - 10
4. Schlussbemerkung	Seite 11
Anlagen	Seite 12 - 13

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr. 5, 97070 Würzburg
1.2 Eigentümer in Erbengemeinschaft	1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxxxx 2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx 3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
1.3 Auftragsinhalt	Zwangsversteigerung im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft
1.4 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch BauNVO – Baunutzungsverordnung ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrs- wertermittlung von Grundstücken
1.5 Ortstermin und Qualitätsstichtag	Dienstag, 26.08.2025
1.6 Teilnehmer am Ortstermin:	Gutachterin: Frau Elke Sedlacek
Anmerkung:	Ein Interessent möge sich selbst - vor Festlegung seines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein Bild machen.

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zu den Objekten eingeholt:

Markt Burgsinn, Bauamt, Herr Volpert
- Bauordnungsrecht, Bauplanungsrecht, Altlasten

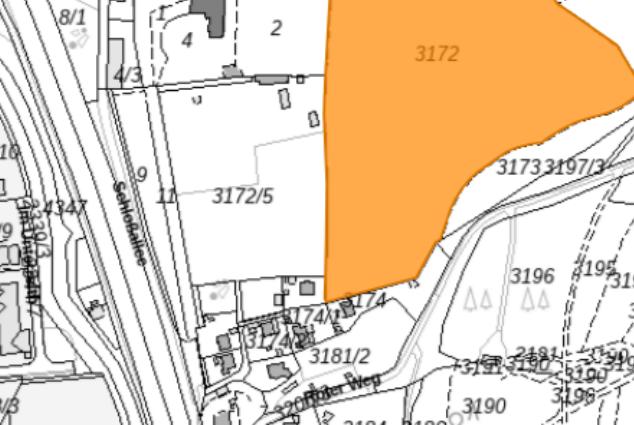
Landratsamt Main-Spessart, Gutachterausschuss, Herr Oschmann
- Bodenwerte, Vergleichswerte, Kaufpreissammlung

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Angaben der Beteiligten, die vorliegenden Unterlagen, die Auskünfte des Gutachterausschusses und des Landratsamtes Main-Spessart.

2.1 Flurstück 3172 „Nußacker“, Waldfläche, Gebäude- + Freifläche

2.1 Flst. 3172 (4,5834 ha)	
lt. Grundbucheintrag Waldfläche, Gebäude- + Freifläche*)	
Gebietszugehörigkeit	Markt Burgsinn, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken
Lage:	Gemarkung Burgsinn, Nußacker, nordöstlich oberhalb von Burgsinn, grenzt an Flst. 3173+3173/1
Tatsächliche Nutzung	Wald
Topograph. Grundstückslage:	Hanglage
Wegmäßige Erschließung:	Das Flst. 3172 ist ohne direkte Zuwegung. Es grenzt direkt an den Umgriff des „Neuen Schlosses“. Von der Kreisstraße MSP 17 wäre es nur über fremden Grund (Flst.3171) erreichbar.
Besonderheiten:	keine Rechte und Belastungen außer Zwangsversteigerungsvermerk;
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	es liegt keine Bodenschätzung vor
*) Anmerkung:	Die Eintragung „Gebäude- und Freifläche“ bezieht sich auf einen kleinen Grundstückskeil in westlicher Richtung. Dieser ist durch Nebengebäude der Schlossanlage z.T. überbaut. (siehe Seite 6) Diese im Verhältnis zum Gesamtgrundstück geringfügige Einschränkung wird wertmäßig nicht berücksichtigt.

2.2 Flst. 3173, Nußacker (0,3840 ha) It. Grundbucheintrag Waldfläche	
Gebietszugehörigkeit	Markt Burgsinn, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken
Lage:	Gemarkung Burgsinn, Nußacker, nordöstlich oberhalb von Burgsinn, grenzt an Flst. 3172+3173/1
Tatsächliche Nutzung	Wald
Topograph. Grundstückslage:	Hanglage
Wegmäßige Erschließung:	Flst. 3173 grenzt im Süden an einer Stelle an den „Roten Weg“.
Besonderheiten:	keine Rechte und Belastungen außer Zwangsversteigerungsvermerk
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	es liegt keine Bodenschätzung vor

2.3 Flst. 3173/1 (1,3320 ha) It. Grundbucheintrag Waldfläche	
Gebietszugehörigkeit	Markt Burgsinn, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken
Lage:	Gemarkung Burgsinn, Nußacker, nordöstlich oberhalb von Burgsinn, grenzt an Flst. 3172+3173/1
Tatsächliche Nutzung	Wald
Topograph. Grundstückslage:	Hanglage
Wegmäßige Erschließung:	von der Kreisstraße MSP17 über einen nach Süden ansteigenden Waldpfad
Besonderheiten:	keine Rechte und Belastungen außer Zwangsversteigerungsvermerk
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	es liegt keine Bodenschätzung vor

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

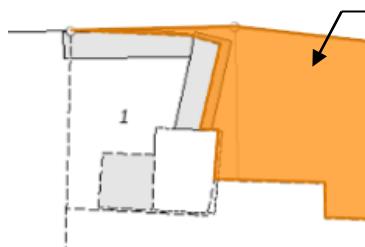
a) Privatrechtliche Situation

Ifd.Nr. (GB)	Gemarkung	Flurstück	Lage + Wirtschaftsart	Hektar	Blatt
4	AG Gemünden a.M , Burgsinn	3172	Nußacker, Waldfläche, Gebäude-+Freifläche	4,5834	4676
5	AG Gemünden a.M , Burgsinn	3173	Nußacker, Waldfläche,	0,3840	4676
6	AG Gemünden a.M , Burgsinn	3173/1	Nußacker, Waldfläche,	1,3320	4676

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: ^{*)}	In Abteilung II des Grundbuchs von Gemünden a. Main, Gemarkung Burgsinn, Blatt 4676 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/4	„Die Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2K 26/25); eingetragen am 22.05.2025.“

^{*)} 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

Flst. 3172, 3173/1, 3173	Die Flurstücke liegen im unbeplanten Außenbereich
	^{*)} Flst.3172 ist im Flächennutzungsplan zum weit überwiegenden Teil als „Fläche für Wald“ ausgewiesen, nur der kleine nord-westliche Grundstückskeil in Richtung eines Nebengebäudes als „Grünfläche“. Dieses Nebengebäude (auf Flst.1, Gemarkung Burgsinn) ist zum Teil auch auf das Flst.3172 überbaut.
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

2.3 Nutzungs- und Vermietungssituation

Es sind keine Pachtverhältnisse bekannt.

2.4 Bodenbelastungen

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.

3.0 Verkehrswertermittlung

3.1 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 scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte.

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, zeitnäher Verkaufspreise.

Ergebnis:

Für die Art des Bewertungsobjekts ist in der Hauptsache das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Dies gilt insbesondere für die Bodenbewertung.

3.2 Bodenwert

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 forstwirtschaftliche Flurstücke im Außenbereich einen Bodenrichtwert von € 1,00/m² aus.

Es wurden stattdessen Auskünfte bzw. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung (KPS) für die Gemarkung Burgsinn angefragt:

<u>forstwirtschaftliche Flächen</u>	Erstauskunft KPS 2020 bis 2025; 49 Verkäufe, Spanne: € 0,15 bis € 9,43/m ² (i.M. 1,49 €/m ²)
	<u>Spanne nach Ausschluss von Extremwerten:</u> KPS 2020 bis 2025; 28 Verkäufe, Spanne: € 0,28 bis € 5,91/m ² (i.M. 1,60 €/m ²)

Der forstliche Bodenwert wird mit ca. 40% des mittleren Waldpreises = ca. € 0,65/m² zugrunde gelegt.

Die Verkehrswerte sind abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art und Qualität des Baumbestandes sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

3.3 Verkehrswert

Erläuterung der wertbestimmenden Faktoren

Der Verkehrswert wird gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im 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.

Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet, für jeden hat, als Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes zu erzielen wäre.

Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke bezahlt werden, herzuleiten.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird in der Hauptsache von seiner Qualität bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbare mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und ohnehin zu einer Verschlechterung der Sache geführt hätten, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Bei den nachfolgenden Berechnungen zum Verkehrswert sind folgende Annahmen zu beachten:	
Mittlerer Waldpreis Burgsinn nach Ausschluss von Extremwerten	€ 1,60/m ²
Forstlicher Bodenwert mit 40% des mittleren Waldpreises	€ 0,65/m ²
Regionalfaktor (abgeleitet aus Hessen 2022-2024 = 1,23 €/m ²)	1,60/1,23 = 1,30
Fist. 3172+3173: Ortsrandnähe (1,05) Hoher Anteil hiebsreifer Bäume + Waldverjüngung ohne Kosten durch Buchen-Naturverjüngung (1,1)	boG-Faktor = 1,15
Fist. 3173/1: Ortsrandnähe (1,05) Waldverjüngung gelingt kostengünstig durch Buchen-Naturverjüngung (1,05)	boG-Faktor = 1,10

Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 3172 + 3173 - Wald

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der Lage „Nußacker“ nordöstlich von Burgsinn.


Beschreibung:

- Ein 140-jähriges mittleres bis starkes Buchen-Kiefern-Baumholz mit Europäischer Lärche und Eiche sowie einzelnen Fichten und Roteichen. Gute Wuchsleistung, mittlere Holzqualität, locker bis geschlossen, ohne Waldschäden; mit Buchen-Hainbuchen-Unterstand auf 15% der Fläche und Buchennaturverjüngung auf etwa 30% der Fläche.

Holzvorrat ca. 1700m³ (Vfm) bzw. 342 Vfm/ha.

Die meisten Bäume sind hiebsreif, daher kurzfristig hohes Nutzungspotential. Wegen vorhandener Buchennaturverjüngung sind keine Kosten für Waldverjüngung zu erwarten.

Waldstandort:

frisch mit mittlerem Nährstoffgehalt, Steingehalt etwa 30%; Ausgangsmaterial der Bodenbildung: Mittlerer Buntsandstein mit Lößlehm. Gelände mäßig geneigt; Westexposition.

Flurstück	Bestandsdaten				Grunddaten					Ergebnisse						
	Fläche ha	Baumart Jahre	Alter Wuchsleistung €/m ²	Forstlicher Bodenwert €	Forstlicher Bodenwert Gesamt €	Bestands- wert je ha (Br=1,0)	Faktor Holzqualität	Br	Bestandswert je ha modifiziert €	Abtriebswert (Gesamt) €	Waldeinzelwert (Vorläufiger Sachwert) (Gesamt) €	SWF	Märkt- angepaßter Sachwert €	Faktor boG	Regionalfaktor	Sachwert (Verkehrswert) €/m ²
3172+3173	2,5000 Bu	140 Ø	0,65	16.250	21.884	1,00	1,00	21.884		70.960	0,70	49.672	1,15	1,30	74.260	2,97
	1.6000 Ki	130 Ø	0,65	10.400	14.273	1,00	1,00	14.273		33.237	1,00	33.237	1,15	1,30	49.689	3,11
	0,8000 La	130 Ø	0,65	5.200	20.961	1,00	1,00	20.961		21.969	1,00	21.969	1,15	1,30	32.844	4,11
	0,1000 Ei	140 Ø	0,65	650	49.983	1,00	1,00	49.983		5.648	0,45	2.542	1,15	1,30	3.800	3,80
3,21																

Der Verkehrswert wird für Flst.3172 + 3173 mit € 3,21 als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Flst. 3172	“Nußacker”	45 834m ²	x € 3,21 = € 147.127,14

Verkehrswert Flst. 3172	rd. € 147.150,00
--------------------------------	-------------------------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Flst. 3173	“Nußacker”	3 840m ²	x € 3,21 = € 12.326,40

Verkehrswert Flst. 3173	rd. € 12.350,00
--------------------------------	------------------------

Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 3173/1 - Wald

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Lage „Nußacker“ nordöstlich von Burgsinn.


Beschreibung:

- Ein 115-jähriges mittleres Buchenbaumholz mit Kiefer, und Douglasie mit guter Wuchsleistung und mittlerer Holzqualität, weitgehend geschlossen ohne Waldschäden; mit Buchennaturverjüngung auf etwa 30% der Fläche.
Holzvorrat ca. 700m³ (Vfm) = 530m³/ha; hohes Holz-Nutzungspotential.

Waldstandort:

frisch mit mittlerem Nährstoffgehalt, Steingehalt etwa 30%;

Ausgangsmaterial der Bodenbildung: Mittlerer Buntsandstein mit Lößlehm, schluffiger Sand über lehmigem Sand; Gelände mäßig geneigt; Westexposition.

Flurstück	Bestandsdaten				Grunddaten					Ergebnisse						
	Fläche	Baumart	Alter	Wuchsleistung	Forstlicher Bodenwert	Forstlicher Bodenwert Gesamt	Bestandswert je ha (Br=1,0)	Faktor Holzqualität	Br	Bestandswert je ha modifiziert	Abtriebswert (Gesamt)	Waldeinzelwert (Vorläufiger Sachwert) (Gesamt)	SWF	Markt-angepaßter Sachwert	Faktor boG	Regionalfaktor
	ha	Jahre	€/m ²	€	€	€	€			€	€	€	€	€	€	€/m ²
3173/1	1,1320 Bu	115 Ø	0,65	7.358	19.946	1,00	1,00	1,00	19.946		29.937	0,70	20.956	1,10	1,30	29.967 2.65
	0,1000 Dgl	105 Ø	0,65	650	43.459	1,00	1,00	1,00	43.459		4.996	0,80	3.997	1,10	1,30	5.716 5,72
	0,1000 Ki	110 Ø	0,65	650	13.711	1,00	1,00	1,00	13.711		2.021	1,00	2.021	1,10	1,30	2.890 2.89
																2,90

Der Verkehrswert wird hier mit **€ 2,90** als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Flst. 3173/1	“Nußacker”	13 320m ²	x € 2,90 = € 38.628,00

Verkehrswert Flst. 3173/1	rd. € 38.650,00
----------------------------------	------------------------

4. Schlussbemerkung

Die Flurstücke 3172, 3173 und 3173/1 liegen im Umfeld der Schlossanlage „Neues Schloß“ in Burgsinn.

Es ist grundsätzlich sinnvoll, dass sich ein Interessent selbst ein Bild vor Ort macht um alle Gegebenheiten in seinem Gebot berücksichtigen zu können.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Veitshöchheim, den 30.08.2025



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 2025

Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand März 2025

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

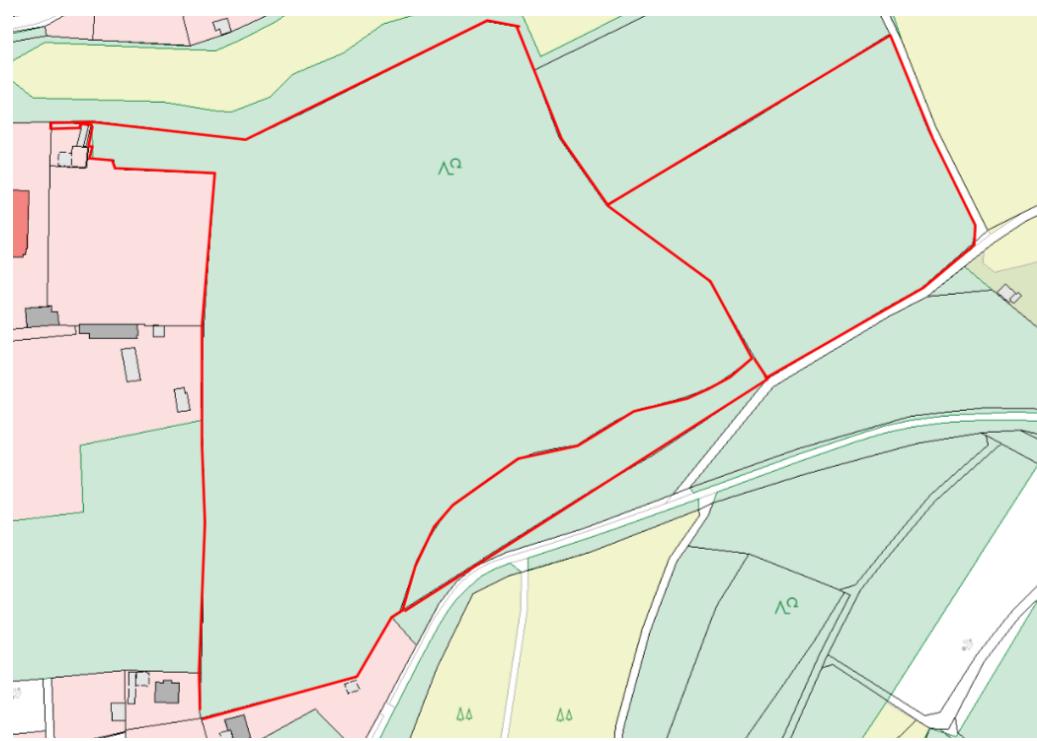
SPRENGNETTER AKADEMIE, Forstdirektor Armin Offer

Seminarunterlagen WW22, Bewertung von Waldflächen

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich

Lagepläne



Fotos - beispielhaft

