

Kerstin Borries-Pöllinger

öbv Sachverständige Kerstin Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163/9940041 o. 0151/42306423
E-Mail: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abtl. für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

**von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken/Landwirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

Mitglied im Sachverständigenkuratorium (SVK)

**Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und Sachverständigen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin



11.09.2025

AZ: 2 K 27/25

Expose

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einer Doppelhaushälfte
bebauten Grundstückes

Ochsenfurter Str. 30, 97252 Frickenhausen a. Main – Flst 413/2 zu 581 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **20.08.2025** ermittelt mit

184.500.- €

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausendfünfhundert)

**Hierin ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt aufgrund der Bewertung
nach äußerem Anschein.**

Vorbemerkungen

Grundbuch	Auszug vom 16.05.2025 Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Frickenhausen a. Main Blatt 3975 Lfd.Nr. Flst. Größe / m ² 1 413/2 581
Kataster	Gemarkung Frickenhausen a. Main
Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abtl. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg
Auftrag vom	11.06.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen
Ortsbesichtigung	Die Parteien wurden form- und fristgerecht mit Schreiben vom 20.06.2025 zu dem Ortstermin am 31.07.2025 eingeladen. Zu dem 1. Ortstermin war keine der Parteien anwesend. Zu dem 2. Ortstermin am 20.08.2025 wurden die Parteien mit Schreiben vom 31.07.2025 eingeladen. Zu dem Termin am 31.07.2025 war keine der Parteien anwesend. Ein Zugang zum Objekt war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.
Teilnehmer an den Ortsterminen:	1. Ortstermin am 31.07.2025: Frau Kerstin Borries-Pöllinger 2. Ortstermin am 20.08.2025: Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität sind gem. §2 ImmoWertV 2021 die Wertverhältnisse am 20.08.2025 (Tag der letzten Ortsbesichtigung) zugrunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.
Vorliegende Unterlagen	- Lageplan im M 1:1.000 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg - Grundbuchauszug vom 16.05.2025 - Stellungnahme des Bauamtes des Marktes Frickenhausen a. Main vom 08.09.2025 - Altlastenauskunft des Landratsamtes Würzburg vom 08.09.2025 - Bauplanskizzen auszugsweise aus 1960

Grund- und Bodenbeschreibung,

Lage, Gestalt und Form

<u>Bundesland:</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk:</u>	Unterfranken
<u>Landkreis:</u>	Würzburg
<u>Ort:</u>	Frickenhausen a. Main

Frickenhausen am Main ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Würzburg und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt. Es handelt sich um einen der ältesten mittelalterlichen Weinorte in Mainfranken, dessen historisches Erscheinungsbild weitgehend erhalten ist. Unter der Herrschaft des Domkapitels zu Würzburg entstanden zahlreiche Fachwerk- und Barockgebäude. Die Weingüter sind seit salischer Zeit bekannt. Die Gemeinde liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, in der Region Mainfranken, im Landkreis Würzburg an der südlichen Spitze des Maindreiecks. Frickenhausen hat zwei Gemeindeteile (in Klammern ist der Siedlungstyp angegeben): Frickenhausen am Main (Hauptort) und Markgrafenhöfe (Weiler) Nachbargemeinden sind Ochsenfurt und Segnitz.

Demographische Entwicklung:

Frickenhausen a. Main hat zum Stichtag in 2025 ca. 1.220 Einwohner.

Die Zahl der Einwohner wird bis 2033 auf 1.190 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Durch den Osten des Gemeindegebiets verläuft die Bundesautobahn 7; die nächste Anschlussstelle ist Marktbreit, einige Kilometer südöstlich auf der anderen Mainseite gelegen.

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Verkehrsverbunds Nahverkehr Mainfranken. Die Buslinie 554 verbindet Frickenhausen stündlich und sonntags zweistündlich mit der kreisfreien Stadt Würzburg. Der nächste Bahnhof, Ochsenfurt an der Strecke Ansbach–Würzburg, liegt auf der anderen Mainseite, etwa drei Kilometer vom Ortszentrum entfernt.

Durch Frickenhausen verläuft der Fernwanderweg Fränkischer Marienweg.

In Frickenhausen a. Main gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage. Das Ufer des Mains liegt ca. 25 m südlich des Bewertungsobjektes.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Bewertungsflurstückes besteht aus ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung (geschlossene und offene Bebauung).

Immissionen:

Immissionen sind gegeben durch den städtischen Verkehr auf der Ochsenfurter Straße, die in den Ort Frickenhausen a. Main führt. Weiterhin ist der Zugverkehr zu hören.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 413/2 grenzt mit der südlichen Grundstücksseite (Gartenseite) mit ca. 17 m an die Ochsenfurter Straße an. Der Eingangsbereich des Hauses ist über den Weg Flst 414/2 zu erreichen.

Hier beträgt die Grundstücksseite 30 m entlang des Weges, der auch die Zufahrt zu der Garage auf dem Bewertungsgrundstück dient. Nördlich grenzt ein Weg mit einer Länge von ca. 16 m an das Flst 413/2 an.

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück hat eine regelmäßige rechteckige Grundstücksform.

Erschließung des Flst 413/2

In dem Wohnhaus liegen wahrscheinlich Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser an.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Ochsenfurter Straße. Es handelt sich um eine bituminös befestigte Straße mit Gehweg auf der Seite des Bewertungsobjektes.

Höhenlage zur Straße:

Das Wohnhaus auf Flst 413/2 liegt nahezu eben zur Ochsenfurter Straße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

An die Doppelhaushälfte einschließlich der Garage auf Flst 413/2 ist auf der westlichen Seite die Doppelhaushälfte und die Garage von Flst 415 angebaut.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist gemäß äußerem Anschein unterkellert. Ob in den Kellerräumen Feuchtigkeit vorhanden ist, kann aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein nicht beurteilt werden.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

In Abteilung II des Grundbuchs von Frickehausen a. Main, Blatt 3975, Ausdruck vom 16.05.2025 besteht mit der laufenden Nr. 1 der Eintragungen folgende Eintragung für die laufende Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 27/25); eingetragen am 15.05.2025

Abstandsflächenübernahmeverklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Gegebenheiten für das Bewertungsflurstück wurden aufgrund der innerörtlichen Lage des Objektes nicht bei der zuständigen Behörde abgefragt. Einschränkungen des Bewertungsflurstück sind nicht erkennbar.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz gemäß Bayerischen Denkmalatlas.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 08.09.2025 nicht vor. Allerdings sind in dem Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme der Gemeinde vom 08.09.2025 besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich des Bewertungsflurstückes als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o.g. Stellungnahme nicht. Derzeit ist auch kein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bebauung richtet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Für das Grundstück greifen die Festsetzungen der örtlichen Stellplatzsatzung.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Flst 413/2 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der Auskunft der Gemeinde sind für das Flurstück 413/2 die Beiträge gem. KAG entrichtet. Verbesserungsbescheide sind nicht ergangen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ob Mietverträge vorliegen, kann nicht beurteilt werden. Das Wohnhaus und die Garage machten zu den 2 Ortsterminen einen unbenutzten Eindruck.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Zuständiger Kaminkehrer:

Welcher Kaminkehrer für das Objekt beauftragt wurde ist nicht bekannt.

Brandversicherung:

Ob das Objekt brandversichert ist, ist nicht bekannt.

Beschreibung für das Wohnhaus auf Flst 413/2, Ochsenfurter Str. 30, 97252 Frickenhausen a. Main, zum Stichtag 20.08.2025

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück Flst 413/2 ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. An das Wohnhaus wurde 1969 im nord-westlichen Bereich ein zweigeschossiger Gebäudebereich, sowie eine PKW-Garage angebaut.

Art des Wohngebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert, DG scheint gem. äußerem Anschein ausgebaut zu sein. Der nördliche Anbau ist zweigeschossig.

Baujahr des Wohnhauses:

Das Baujahr des Wohnhauses wird auf ca. 1955 geschätzt.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Über evtl. durchgeführte Modernisierungen im Innenbereich sind keine Angaben möglich. Soweit von außen erkennbar, wurde die Haustüre erneuert. Weiterhin wurden teilweise die Fenster in weiße Kunststofffenster ausgetauscht.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

lt. Plan: Streifenfundamente

Umfassungswände:

massiv gemauert

Innenwände:

vermutlich tlw. massiv, tlw. Ständerwände

Geschossdecken über EG:

vermutlich Holzbalkendecke und Betondecke im Anbaubereich

Treppe:

KG/EG/DG:

keine Angabe möglich

Fenster:

teilweise isolierverglaste weiße Kunststofffenster, teilweise zweifachverglaste Holzfenster. Die Außenfensterbänke bestehen aus Terrazzo. Es sind PVC-Rollläden vorhanden. Im KG sind Kellerfenster mit Mäusegitter eingebaut.

Türen:

Hauseingangstüren:

einflügeliges weißes Kunststoffelement mit Glasfüllung

Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt wahrscheinlich zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:	Es wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt. Im DG fehlt teilweise der Verputz.
Kamin:	3 einzügige Kamine gem. Bauplanskizzen
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - Terrasse - Außentreppen mit 3 Stufen - Gaupe - 2 Balkone
Einrichtungsgegenstände:	Es wird unterstellt, dass das Hus möbliert ist. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Zustand des Objekts:

Der Zustand des Objektes im Innenbereich kann nicht beurteilt werden. Für evtl. Baumängel im Innenbereich erfolgt der pauschale Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert.

Grundrissgestaltung:	Gem. den vorliegenden Bauplänen hat die Doppelhaushälfte einen Grundriss mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmern.
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist durchschnittlich.
Bauschäden und Baumängel:	Innenbereich: keine Angabe möglich Außenbereich: Das Objekt vermittelt den Eindruck, als seien in den letzten Jahren kaum Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden. Der Außenputz fehlt teilweise, teilweise ist er verschmutzt. Die Bewehrung unter dem Balkon ist sichtbar und korrodiert. Die Fenster sind überwiegend austauschbedürftig. Die Dachrinnen sind teilweise verrostet. Das bodentiefe Fenster im Bereich des Garagendaches hat keine

Absturzsicherung. Der Plattenbelag im Außenbereich bildet Stolperfallen. Das Geländer um die Terrasse ist sanierungsbedürftig.

Raumaufteilung des Wohnhauses gem. Bauplan

Kellergeschoss:	4 Räume Flur Heizungskeller Öllagerraum
Erdgeschoss:	Flur 4 Zimmer Bad (Die Küche ist im Bauplan nicht gekennzeichnet)
Dachgeschoss:	Flur Bad 4 Räume 2 Balkone

Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	Boden	Wand	Decke
Über die Gestaltung der Innenräume ist keine Aussage möglich.			

Beschreibung der Außenanlagen des Flst 413/2

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden gem. Telefonat mit dem Bauamt.
Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Fernsehempfang ist über eine SAT – Anlage möglich.

Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefasst.
Die Bepflanzung ist einfach gestaltet mit einer überwiegenden Rasenfläche.
Die Zufahrt zur Garage ist teilweise gesplittet.

Nebengebäude

Auf der nord-westlichen Seite des Wohnhauses befindet sich eine massiv errichtete PKW-Garage mit Flachdach und Sektionaltor. Der Außenputz ist stark verschmutzt.

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude auf Flst 180/10

Ob ein Mietvertrag zum Stichtag besteht, ist nicht bekannt.
Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen nach entsprechender Instandsetzung des Gebäudes.

Verkehrswert

Der Verkehrswert
des mit einer Doppelhaushälfte
bebauten Grundstückes

Ochsenfurter Str. 30, 97252 Frickenhausen a. Main – Flst 413/2 zu 581 m²

wird zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit

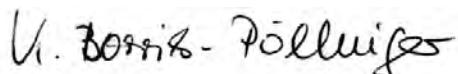
205.000.- €

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert:

Der Wert wird zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit € 184.500.-

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

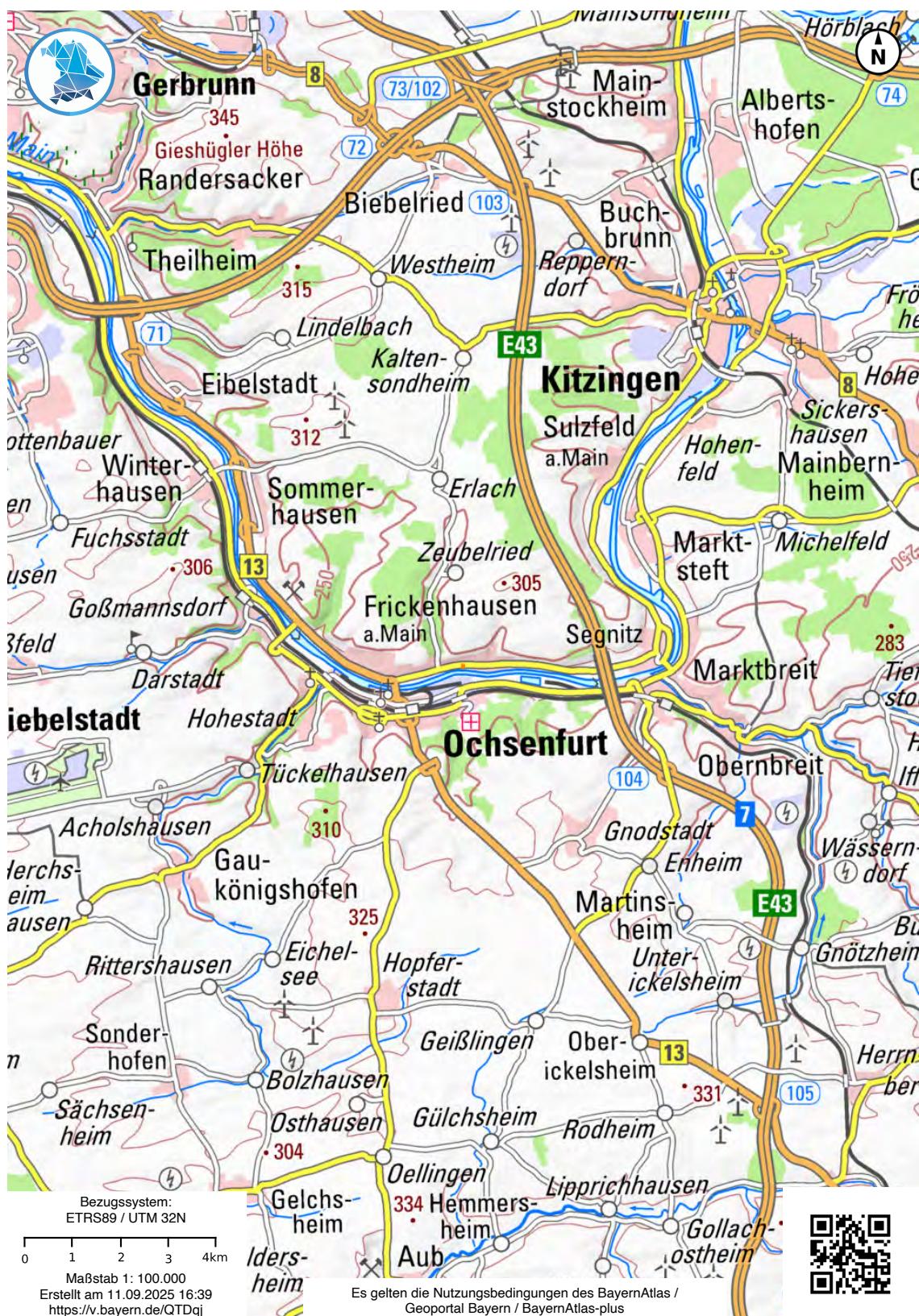
Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



Rezelsdorf, den 11.09.2025

Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

Anlage 1:



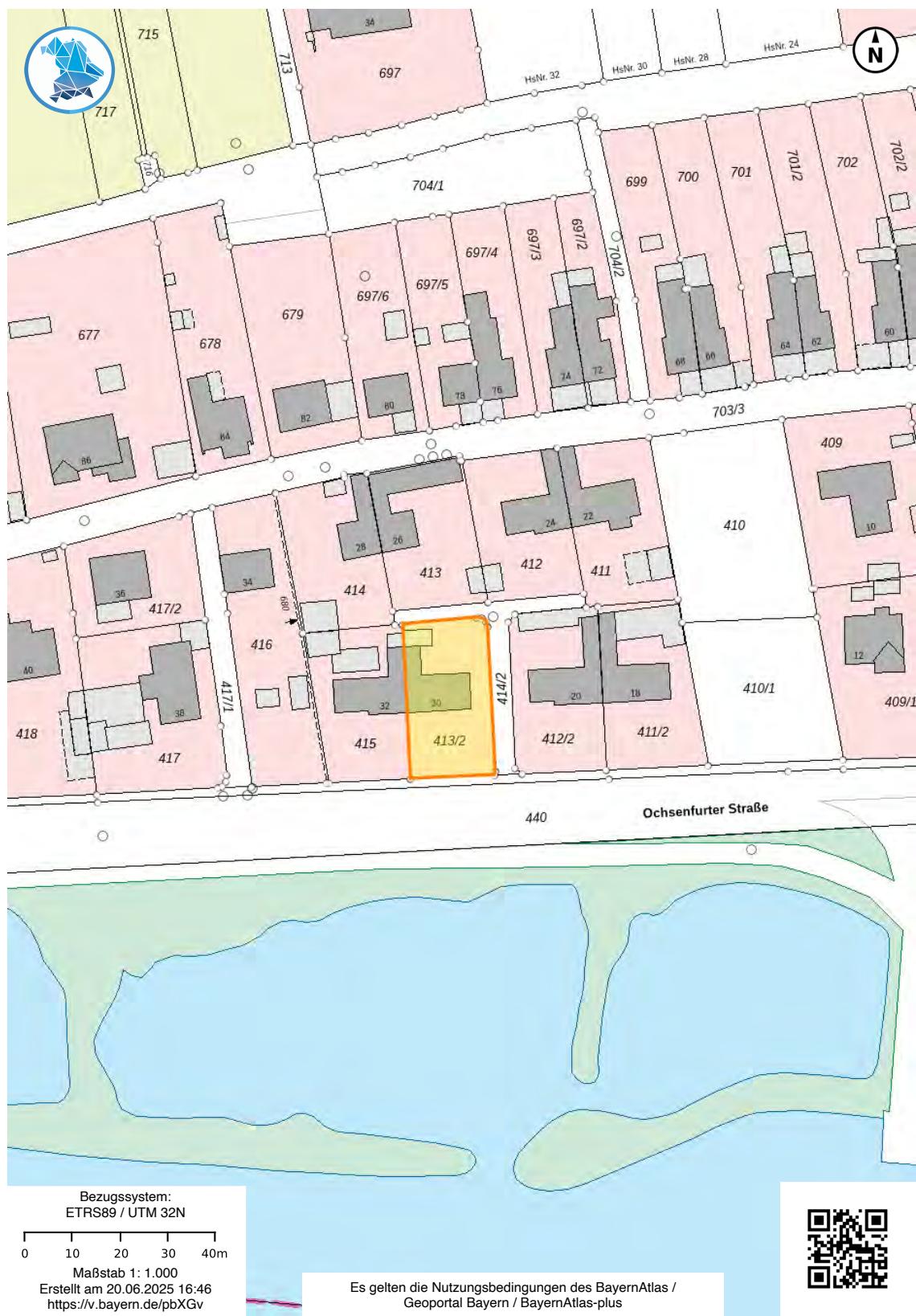
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2:

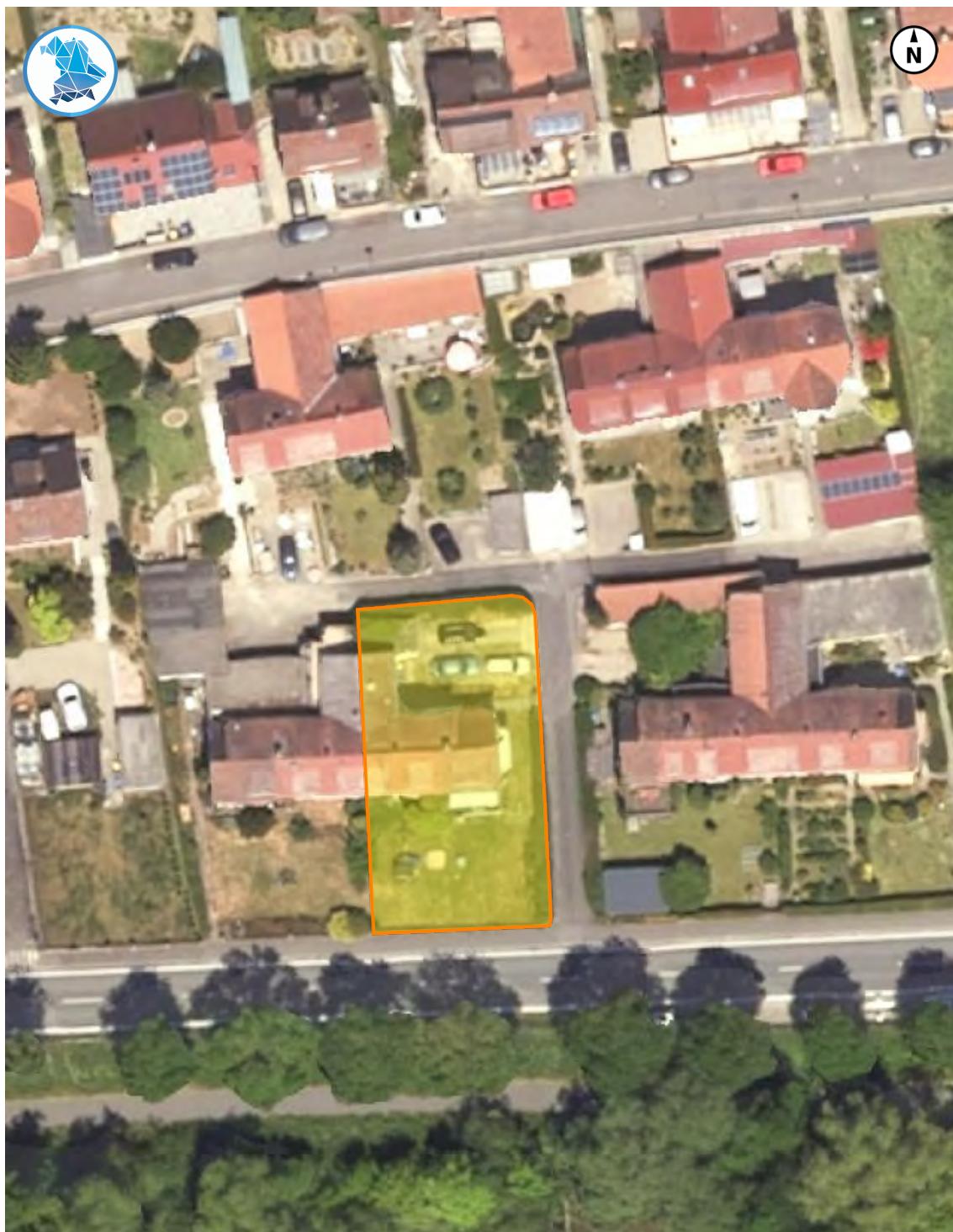


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3:



Anlage 4: Luftbild



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500

Erstellt am 20.06.2025 16:47
<https://v.bayern.de/5NTNS>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



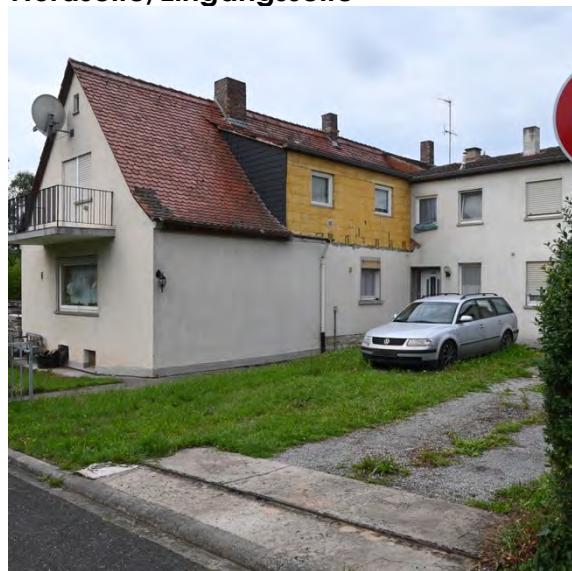
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5: Fotos

Straßenseite



Nordseite/Eingangsseite



Südseite /Gartenseite



Hauseingang



Unfertige Fassade



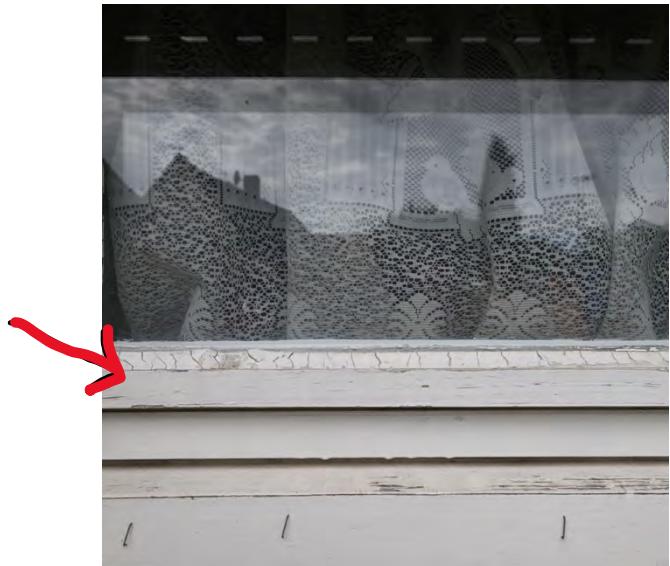
Balkonuntersicht



Plattenbelag Außenbereich



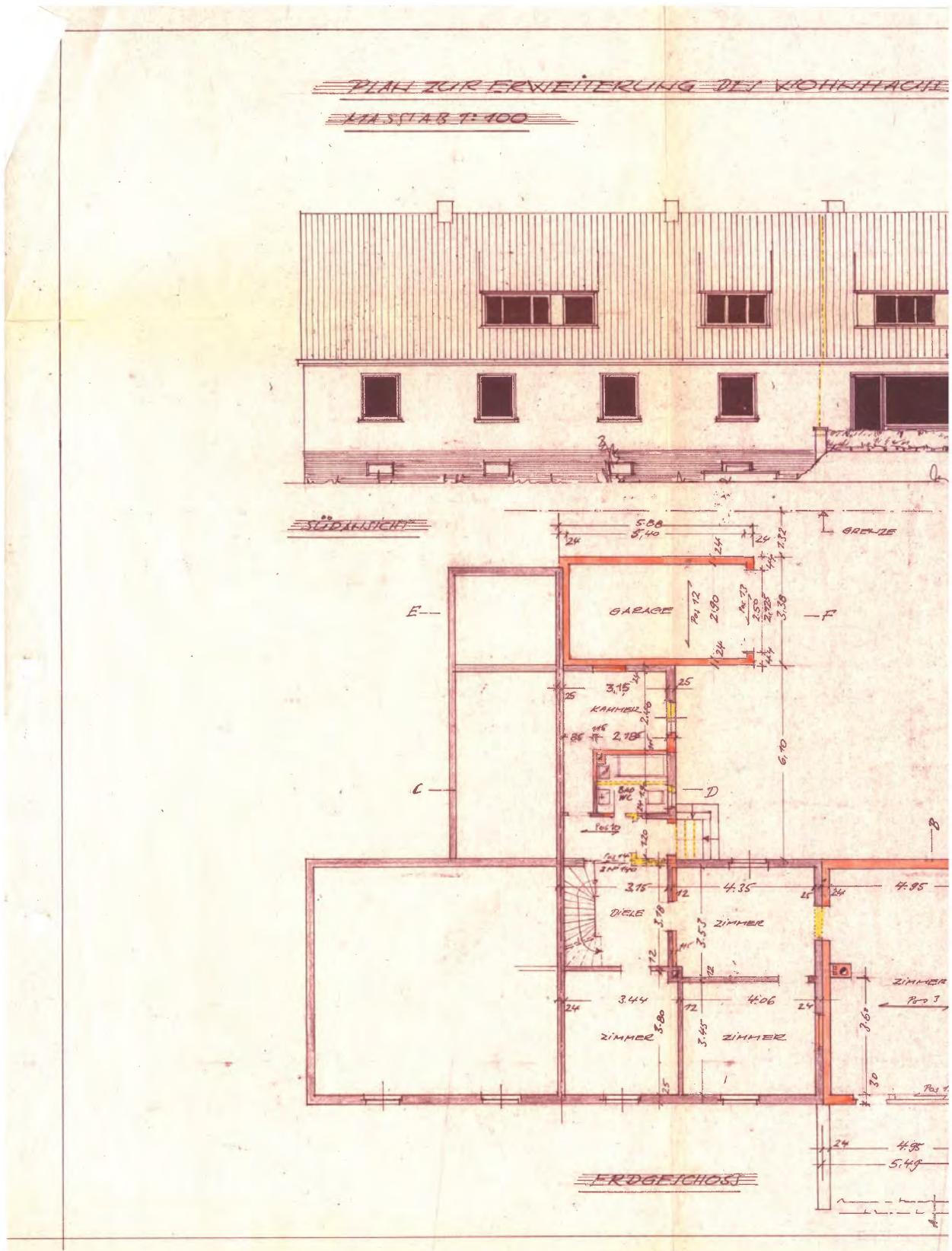
flw. Zustand Fenster

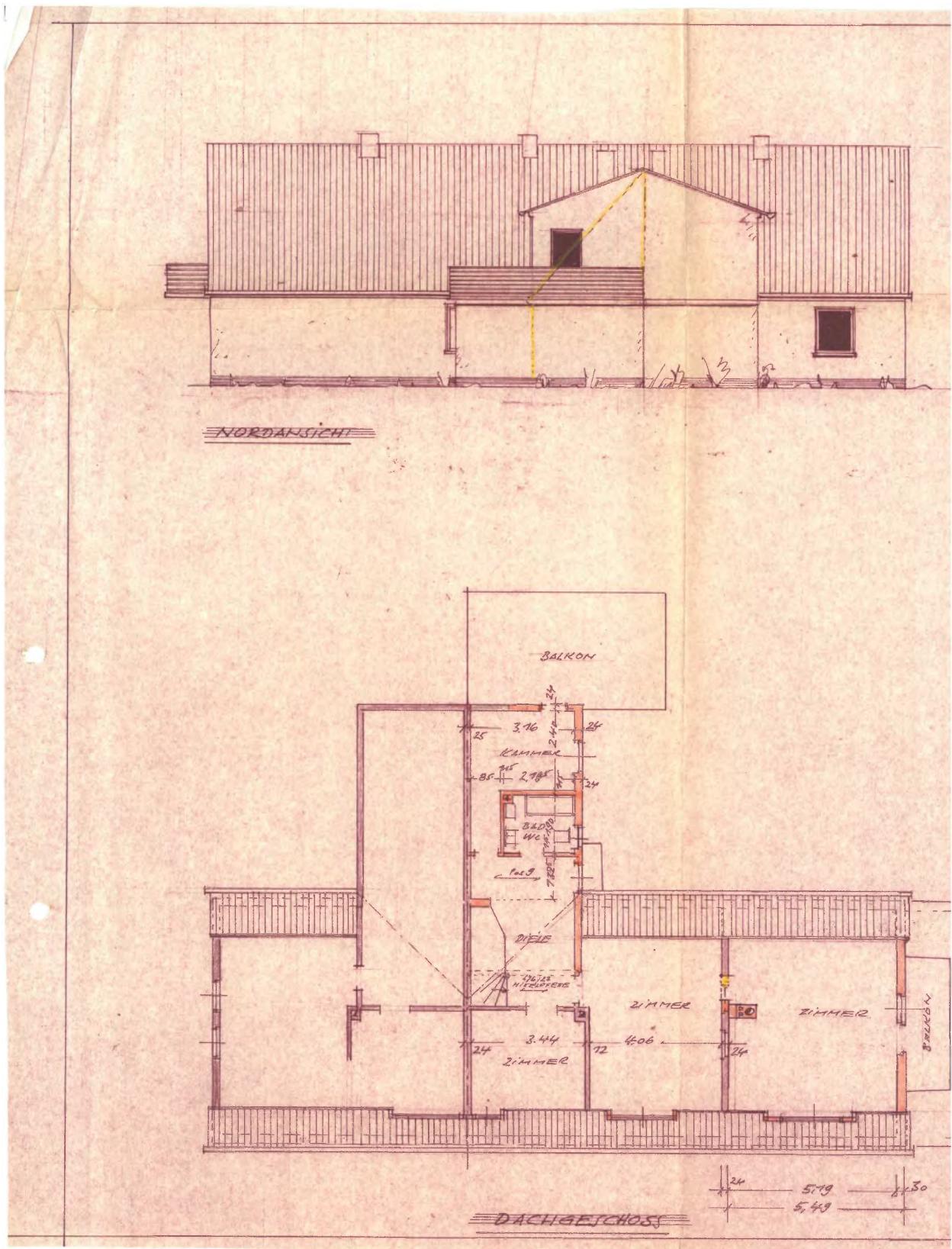


Kellerfenster, Fugen Wand / Boden



Anlage 6: Bauplanskizzen





Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054