

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht-  
Ottostr.5  
97070 Würzburg

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des **landwirtschaftlichen Grundstücks Fl.St. 3491/1 in Fahr a.Main**  
zum Qualitätsstichtag **26.09.2023**

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
<b>Gemarkung Fahr a.M.</b>			
<b>3491/1</b>	"Setzäcker", Landwirtschaftsfläche	0,1918 ha	<b>→ rd. 6.000,00 €</b>
			

**2K 30/23**

Fertigstellung 06.10.2023

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält **8 Seiten**, zudem **1 Anlage** (Lagepläne, Blatt 9).  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Geschäftszeichen 2K 30/23**

**1. Zusammenstellung wesentlicher Daten**

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5  97070 Würzburg
1.2 Antragsteller	Sparkasse Mainfranken Würzburg vertreten durch d. Vorstand Marktfolge Aktiv Team Abwicklung Hofstr.9 Gz: 893/33-39075356  97070 Würzburg
1.3 Eigentümer	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	<b>Verkehrswertermittlung im Zuge der Vollstreckung</b>
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	<b>BauGB</b> – Baugesetzbuch, <b>BauNVO</b> - Baunutzungsverordnung <b>ImmoWertV</b> – Immobilienwertermittlungsverordnung <b>WertR</b> – Wertermittlungsrichtlinien  <b>Sprengnetter, Dr. Hans Otto:</b> Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII  <b>Kleiber,</b> Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010
1.6 Bewertungsobjekt	Fl.Nr. 3491/1 mit 1 918m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch) <sup>2</sup>
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag:	Dienstag, 26.09.2023
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Der Ortstermin wurde ohne Beteiligte durchgeführt.  Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

**Inhaltsverzeichnis**

Seite 2

<b>1. Zusammenstellung wesentlicher Daten</b>	Seite 2
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	Seite 3-5
<b>3. Verkehrswertermittlung</b>	Seite 6-7
<b>4. Schlussbemerkung</b>	Seite 8
<b>5. Anhang</b>	Seite 9

## 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, Kitzingen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Bodenschätzung

---

Gutachterausschuss LKR Kitzingen, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

---

Stadt Volkach, Bauamt, Frau Krämer

- Auskunft zu den Nutzungsmöglichkeiten des Fl.St.3491/1
  - Altlasten
- 

### 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.

**2.1 Flurstück 3491/1 „Setzäcker“, Landwirtschaftsfläche**

<p><b>Fl.St. 3491/1</b> (Lage zum Ort, s. Blatt 16)</p>			
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Stadt Volkach, Landkreis Kitzingen, Bezirk Unterfranken</p>		
<p>Lage: „Setzäcker“</p>	<p>östlicher Ortsrand, in direktem Anschluss zur Bebauung</p>		
<p>Art der Nutzung</p>	<p>1918m<sup>2</sup> Obst- + Nussbauplantage lt. Beschrieb/Bodenschätzung                  → vor Ort wurde nur Grünland vorgefunden</p>		
<p>Topogr. Grundstückslage:</p>	<p>von Nordwest nach Südost ansteigend;                  von Nordost nach Südwest abfallend</p>		
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>direkt am Ortsrand und über Straßen gut anfahrbar</p>		
<p>Gestalt und Form:</p>	<p>mittlere Länge: ca. 46,0 m                  mittlere Breite: ca. 41,0 m  <b>Grundstücksgröße: 1.918 m<sup>2</sup></b>                  Bemerkung: fast quadratisch</p>		
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p>	<p>Kulturart:                  Klasse:                  Wertzahlen:                  Ertragsmesszahl:</p>	<p>Teilfläche 1: 1888m<sup>2</sup>                  Ackerland (A)                  IS4DV                  40/39                  736</p>	<p>Teilfläche 2: 30m<sup>2</sup>                  Ackerland (A)                  sL5DV                  48/45                  14</p>
<p style="text-align: center;">Gesamtertragsmesszahl 750</p>			

<p><b>Erläuterungen:</b></p>			
<p>Mineralische Bodenarten:</p>	<p>IS = Lehmiger Sand, sL = Sandiger Lehm</p>		
<p>Zustandsstufe:                   4= Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit</p>	<p>3 = Zustand der <u>mittleren Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.                   5 = Zustand der <u>geringen Ertragsfähigkeit</u>; er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 – 20cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</p>		
<p>Entstehung:</p>	<p>D = Diluvium                  (=&gt; Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind)                   V = Verwitterungsböden                  (=&gt; Böden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind)</p>		
<p>Bodenzahl</p>	<p>40/48 (von maximal 100)</p>		
<p>Ackerzahl</p>	<p>39/45 (von maximal 100)</p>		

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### a) Privatrechtliche Situation

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Hektar	Blatt
6	AG Kitzingen Fahr a. Main	3491/1	Setzäcker, Landwirtschaftsfläche	0,1918	2759

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: *	In Abteilung II des Grundbuches von Kitzingen, Gemarkung Fahr, Blatt 2759 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/6	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Würzburg, AZ: 2K 30/23); eingetragen am 30.05.2023.“
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	hierzu bestehen keine Erkenntnisse

\* 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

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
----------------------	---

## 2.3 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Zur Nutzung und evtl. Pachtverhältnissen wurden keine Angaben gemacht.

### 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 bezogen auf den gesamten Landkreis folgende Bodenrichtwerte aus:

<b>Fläche der Land- + Forstwirtschaft</b>	Nutzungsart	Bodenrichtwert (BRW)
	Acker	€ 3,20/m <sup>2</sup>
	Grünland	€ 2,00/m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss LKR Kitzingen gibt folgende Spannenwerte aus der Kaufpreissammlung an:

Gemarkung Fahr a. M.	<b><u>Grünland:</u></b> Zeitraum 2020 bis 2023 => 0 Verkäufe
	<b><u>Ackerland:</u></b> Zeitraum 2020 bis 2022 => 3 Verkäufe Spanne: € 3,0 bis € 7,01/m <sup>2</sup> (i.M. 4,84 €/m <sup>2</sup> )
	<b><u>LW-Sonstige*:</u></b> Zeitraum 2020 bis 2022 => 4 Verkäufe Spanne: € 1,24 bis € 4,00/m <sup>2</sup>

\*) Sonstige LW-Flächen sind z.B. Ausgleichsflächen, Sand- + Kiesabbauf Flächen, etc.)

Die realen Werte sind letztlich abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art, Bodenqualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

**3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 3491/1**



Das Flurstück schließt direkt an das dörfliche Wohngebiet an. Es liegt im Außenbereich und eine mögliche Bebaubarkeit in der Zukunft ist nicht zu erwarten.

Nachdem es seit langer Zeit nur als Grünland genutzt wird ist es für die Ackerbewirtschaftung nicht mehr geeignet.

*(Wächst auf einem Ackerstandort Gras, wird dieser nach fünf Jahren normalerweise zu Dauergrünland und verliert damit den Ackerstatus)*

Wertbeeinflussende Aspekte.

sehr gute Erreichbarkeit über Straßen und Wege	...+
direkte Ortsrandlage im Anschluss an die vorhandene Bebauung	...+
mittlere bis geringe Bodenqualität	-

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grünlandwert von € 2,00/m<sup>2</sup> unter zusätzlicher Berücksichtigung anfallender Zu- und Abschläge als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
<b>Fl.St. 3491/1</b>	“Setzäcker”	Grünfläche 1918m <sup>2</sup>	x € 2,00	€ 3.836,00
guter Zuweg (befestigt)		Zuschlag 25%	zzgl. 25%	+ € 959,00
direkte Ortsanbindung		Zuschlag 30%	zzgl. 30%	+ € 1.150,80
			=	€ 5.945,80

<b>Verkehrswert Fl.St. 3491/1</b>	<b>→ rd. € 6.000,00</b>
= € 3,12/m <sup>2</sup>	

#### 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 06.10.2023



Elke Sedlacek

Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)  
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)

#### 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 Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 26.03.2010 (gem. Bundesratsdrucksache 171/10)

##### **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 2021  
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand Dezember 2020

##### **HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen, 2017**

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

##### **SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller**

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich

##### **Kleiber**

##### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB.

5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2010

### 5. Lagepläne

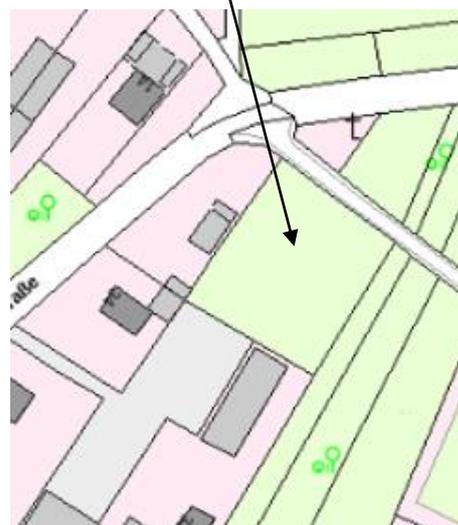
**Auszug aus der Ortskarte, Lageübersicht Fahr a. Main**



**Luftbild**



**Fl.St. 3491/1**



-----  
Veitshöchheim, den 29.09.2022



---

Elke Sedlacek  
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)  
ImmoSchadenbewerter (geprüft nach Sprengnetter)