

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg  
-Vollstreckungsgericht-  
Ottostr.5  
97070 Würzburg

## Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
der folgenden Grundstücke in **97834 Birkenfeld zum Qualitätsstichtag 22.05.2024**

	<p><b>Verkehrswert</b> <b>Fl.St. 7899</b> Neubaustr. 1, 97834 Birkenfeld</p> <p><b>€ 159.000,00</b></p>
<p><b>Fl.St. 7899, bebaut mit Wohnhaus u. Nebengebäuden, Neubaustr.1, 97834 Birkenfeld</b></p>	

sowie weiterer land-+forstwirtschaftlicher Grundstücke

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
<b>Gemarkung Birkenfeld</b>			
<b>1190</b>	"Hönig", Wald	0,2810 ha	→ rd. <b>5.080,00 €</b>
<b>2351/2</b>	"Kraftsgrund", Landwirtschaftsfläche	0,4543 ha	→ rd. <b>17.720,00 €</b>
<b>2352</b>	"Kraftsgrund", Landwirtschaftsfläche	1,5547 ha	→ rd. <b>69.730,00 €</b>
<b>2352/4</b>	"Kraftsgrund", Landwirtschaftsfläche	0,4719 ha	→ rd. <b>21.160,00 €</b>
<b>2672</b>	"Stube", ", Landwirtschaftsfläche	0,9395 ha	→ rd. <b>40.300,00 €</b>
<b>2764</b>	"Mönchacker", Verkehrs- + LW-Fläche	1,3343 ha	→ rd. <b>65.050,00 €</b>

$\Sigma$  LW = 219.040,00 €

**2K 51/23 Teil 1+2**

Fertigstellung 01.07.2024

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten enthält **42 Seiten**, inkl. **Anlagen** (Lagepläne, Fotos, Blatt 24-25).  
Es wurden 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Geschäftszeichen 2K 51/23 Teil 1 + 2**

**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 XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	<b>Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</b>
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	<b>BauGB</b> – Baugesetzbuch, <b>BauNVO</b> - Baunutzungsverordnung <b>ImmoWertV</b> – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 <b>WertR</b> – Wertermittlungsrichtlinien <b>Sprengnetter, Dr. Hans Otto:</b> Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen Band I - XII <b>Kleiber,</b> Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekte	siehe Auflistung, Deckblatt
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	22.05.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (nur Hausgrundstück) XXXXXXXX XXXXXXXX (nur kurzzeitig) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek
Anmerkung:	Der Zutritt zum Wohnhaus wurde nicht gestattet. Bei eingeschränktem Besichtigungsumfang sind die diesbezüg- lichen Beschreibungen unter Vorbehalt zu sehen da sie im Wesentlichen nur auf dem äußeren Anschein sowie den Angaben weiterer Beteiligter basieren.

Besonderheiten:	<p>Das Objekt wird im <u>derzeitigen Zustand</u> bewertet weil der Kostenaufwand für die Renovierung von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten des Erwerbers abhängig ist.</p> <p>Der schlechte Zustand wird im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt im Rechenverfahren nur ein pauschaler Abzug für sofort erforderliche Kleinreparaturen.</p>
-----------------	--

## Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind u.a.:

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Amt für Digitalisierung und Vermessung, Lohr

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (LW-Grundstücke)
- Bodenschätzung

---

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

---

BIL-Auskunft über TransnetBW GmbH, Pledoc Netzauskunft und OpenGrid

- Dienstbarkeiten an Fl.St. 2672
- Ausübungsbereich Ferngasleitungsrechte

---

Grundbuchamt Gemünden, Herr Brauner

- Dienstbarkeiten an Fl.St. 2672, Urkunden

---

VG Marktheidenfeld, Bauamt, Herr Amrhein

- Bauordnungs- und Bauplanungsrecht
- Planunterlagen zu den Gebäuden
- Erschließung und Verbesserungsmaßnahmen
- Anfrage zu möglichen Altlasten

---

Kaminkehrerin Martina Moritz, 97225 Zelligen, Ringstr.10, T 0151-46512377

- Auskunft zu Heizung und Kamin
-

**Inhaltsverzeichnis Teil 1 Hausgrundstück**

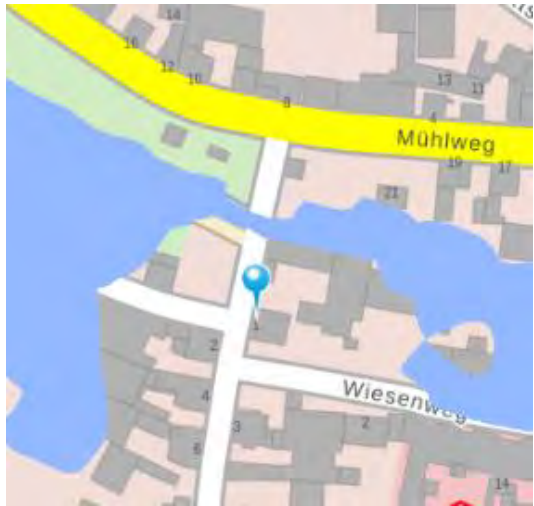
Seite 4

Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2-3
<b>1. Vorbemerkung</b>	Seite 4
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibungen</b>	Seite 5-7
<b>3. Beschreibung der Gebäude</b> Wohnhaus (A) Ehem. Stall (B1) mit Anbau (B2) Scheune (C) Werkstatt (D)	Seite 8-11
<b>Außenanlagen</b>	Seite 12
<b>4. Berechnungen</b> Bruttogrundflächen Gebäude (A, B1/B2, C, D) Wohnfläche (A)	Seite 13
<b>5. Verkehrswertermittlung</b> Grundstücksdaten Verfahrenswahl und Begründung	Seite 14-23
<b>5.1 Bodenwertermittlung</b>	Seite 15
<b>5.2 Sachwertverfahren</b>	Seite 16-22
<b>6. Verkehrswert</b>	Seite 23
<b>7. Schlussbemerkung</b>	Seite 23
Anhang (Lageplan, Fotos)	Seite 24-25

**Inhaltsverzeichnis Teil 2 Landwirt- + forstwirtschaftliche Grundstücke**

<b>1. Lageübersicht der land- + forstwirtschaftlichen Grundstücke</b> Fl.St. 1190 „Hönig“ Fl.St. 2351/2, Fl.St. 2352, Fl.St. 2352/4 „Kraftsgrund“ Fl.St. 2672 „Stube“ Fl.St. 2764 „Mönchäcker“	Seite 26
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibungen der o.g. Flurstücke</b> Rechtliche Gegebenheiten, Nutzung bzw. Pachtverhältnisse	Seite 26-34
<b>3. Verkehrswertermittlung für o.g. Flurstücke</b>	Seite 35-41
<b>4. Schlussbemerkung</b>	Seite 42

**2. Grundstücks- und Bodenbeschreibungen**

<b>Lage</b>		
Bundesland/Bezirk/Kreis:	Bayern / Unterfranken / Main-Spessart	
Ort und Einwohnerzahl:	Birkenfeld, mit 3 Ortsteilen (ca. 2200 Einwohner), OT Birkenfeld, (ca. 1650 Einwohner),  Kita, Kindergarten und Arzt vor Ort, Grundschule in Karbach, Bäcker vor Ort, Einkaufsmöglichkeiten sind im Umfeld (Markt- heidenfeld) vorhanden	
Entfernungen:	Marktheidenfeld	ca. 8 km (~ 9 min. Fahrzeit)
	Würzburg	ca. 29 km (~ 33 min. Fahrzeit)
	Zellingen	ca. 10,0 km (~ 10 min. Fahrzeit)
Innerörtliche Lage:	westlich der Orts- mitte, am Bach  Hochwasser HQ 100 *)	
Lagequalität:	mittel, im Innenbereich	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzung, landwirtschaftliche Anwesen	
Immissionen:	während des Ortstermines waren keine Immissionen feststellbar	
<b>Gestalt und Form</b>		
Fl.Nr. 7899	Grundstücksgröße: 1352m <sup>2</sup> , Bemerkung: nahezu quadratisch	
<b>Erschließung</b>		
Straßenart	Anliegerstraße, geteert, Gehweg (hindernisfrei) beidseitig;	
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung;	
Grenzverhältnisse; nach- barliche Gemeinsamkeiten	die Scheune (C) grenzt an ein Gebäude auf Fl.St. 7898.	
Baugrund, Grundwasser <sup>1</sup>	normaler Baugrund vorausgesetzt	

<sup>1</sup> Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

**Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)****Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:*	In Abteilung II des Grundbuchs von Birkenfeld, Blatt 6628 bestehen für Fl.St. 7899 folgende Eintragungen:
Abt.II/4 (an den Flurstücken der ZV-Verfahren 2K 51/3, 2K 24/24, 2K 25/24)	„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.*

**Öffentlich-rechtliche Situation (Fl.St. 7899)****Bauplanungs- + Bauordnungsrecht**

Umlegungs-, Flurbereini- gungs- und Sanierungs- verfahren; Denkmalschutz	Das Flurstück ist nicht von laufenden Verfahren betroffen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	MD = gemischtes Dorfgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der VG Marktheidenfeld im Innenbereich und <u>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungs- plans</u> . Es unterliegt damit <u>§ 34 BauGB</u> (Zulässigkeit von Vorhaben inner- halb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Entwicklungszustand:	Grundstücksqualität baureifes Land

**Anmerkung:**

Es standen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden überschlägig aus dem Lageplan M 1:500 entnommen.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Baurecht und erf. Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

**Erschließungsbeitragssituation**

Beitrags- und Abgaben- situation:	Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld sind keine Verbesserungsmaßnahmen geplant.
-----------------------------------	--

**Bodenbelastungen**

Die Nachfrage bei der VG Marktheidenfeld ergab keine Erkenntnisse. Es ergaben sich auch aus der Historie (ehemaliges Pfarrhaus) und während der Ortsbesichtigung keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Allerdings sind auf dem Hausgrundstück zahlreiche Fässer und Tanks gelagert die Altöl oder zumindest Reste davon enthalten. Im vorliegenden Gutachten werden <u>ungestörte Bodenverhältnisse</u> angenommen.
--

### 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.

### Nutzungs- und Vermietungssituation

Fl.St. 7899:	Das Wohnhaus und die Nebengebäude werden von einem der Miteigentümer bewohnt und genutzt. Die Kaltmiete beträgt € 500,00/Monat.
--------------	---

## 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des Eigentümers, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

<b>B1</b>		<b>Lageübersicht</b>		
<b>B2</b>				
<b>A</b>		<b>A</b>	Wohnhaus A	
		<b>C</b>	<b>B</b>	Stall B1 mit Querhaus B2
		<b>D</b>	<b>C</b>	Scheune
		<b>D</b>	<b>D</b>	Werkstatt

**Wohnhaus (A)** auf Fl.Nr.7899

**Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (A)**

	<p><b>Wohnhaus (A)</b></p> <p><b>Gebäudetyp:</b> Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, ausgebautem Mansardgeschoss und Spitzboden</p>
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Modernisierungen bzw. Erneuerungen</b>	keine erkenn- bzw. anrechenbaren Verbesserungen
<b>Außenansicht:</b>	Putz + Anstrich ( <i>massive Putzschäden, Risse, Verschmutzungen</i> )

**Ausführung und Ausstattung (A)** auf Fl.Nr.7899

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise	
<b>Fundamente:</b>	vermutlich Bruchstein	
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk	
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk	
<b>Decken:</b>	Stahlträger-Kappendecke über KG (h~1,80), sonst Holzbalkendecken	
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion	Mansarddach mit Krüppelwalm als Holzkonstruktion mit Aufbauten
	Dacheindeckung:	Ziegeldeckung Biberschwanz) Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech
<b>Treppen:</b>	EG. bis Spitzboden	kein Zutritt möglich
<b>Fenster:</b>	alte Holzfenster, ( <i>abgewittert</i> ), Holzklappläden an der Straßenseite Sandsteingewände an Fenstern und Türen,	
<b>Türen:</b>	Hofseite:	massive Holztür mit Segmentbogen-Oberlicht, alte Beschläge
	Rückseite:	einfache Holz-Haustür mit Oberlichtverglasung
	Innentüren:	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt, <i>vermutlich stark überalterte Installation und Ausstattung</i>	
<b>Heizung:</b>	Holzheizung über Einzelöfen (Küche + Wohnraum) Die Öfen fallen unter Bestandsschutz. Der Kaminkopf des Kamins über Küche muss ausgebessert wegen weil die Fugen durch Witterungseinflüsse ausgewaschen sind. Ein Energieverbrauchsausweis gemäß der Richtlinien des Europäischen Parlamentes und Rates liegt nicht vor.	



<b>Sanitär:</b>	nicht bekannt, <i>vermutlich stark überalterte Installation und Ausstattung</i> (nach Angabe der Beteiligten nur Waschbecken und WC vorhanden)
<b>Fußböden:</b>	nicht bekannt, <i>vermutlich stark überalterte Ausstattung</i>
<b>Wandbekleidungen:</b>	nicht bekannt, <i>vermutlich stark überalterte Ausstattung</i>
<b>Deckenbekleidungen:</b>	nicht bekannt, <i>vermutlich stark überalterte Ausstattung</i>
<b>Besondere Bauteile</b>	Außentreppe zum Keller Hauseingangstreppe an der Hofseite (Naturstein, Metallgeländer)

**Nutzungseinheiten (A) auf Fl.Nr.7899**

Während des Ortstermins konnten nur zwei Kellerräume besichtigt werden.	
EG.+DG.	Da zum Gebäude keine Planunterlagen existieren können zur Raum- aufteilung keine Angaben gemacht werden.
Spitzboden:	unausgebaut, Lagerfläche

**Zustand des Gebäudes (A) auf Fl.Nr.7899**

<b>Belichtung/Besonnung:</b>	gut
<b>Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:</b>	bauzeittypischer Standard, <i>vermutlich keine Dämmung im Dach vorhanden</i>
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Putz- + Risseschäden an den Außenfassaden</i></li> <li>• <i>umfangreicher Modernisierungstau in allen Bereichen (Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, etc.)</i></li> </ul>
<b>Grundrissgestaltung</b>	nicht bekannt
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das massive Gebäude wurde ursprünglich in guter Qualität errichtet. Die im Zeitenlauf erforderlichen Anpassungen und Modernisierungen fanden allerdings nicht statt. Nach umfassender Sanierung stellt das Objekt ein stattliches Wohnhaus dar.

**Stall (B1/B2) auf Fl.Nr.7899**

**Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (B1/B2)**

	<p><b>Ehem. Stall (B1) mit Querhaus (B2)</b></p> <p><b>Gebäudetyp:</b> Landwirtschaftl. Nebengebäude</p> <p><b>Baujahr:</b> unbekannt (älter als 40 Jahre)</p> <p>(ehemals Rinderstall + Schweine- stall, Lagerfläche im DG)</p> <p>(nur z.T. besichtigt)</p>
---	---

**Ausführung und Ausstattung (B1/B2)**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Bruchstein/Beton
<b>Boden:</b>	Beton, im Stall (B1) teilweise gefliest
<b>Wände:</b>	im EG z.T. Bruchstein, sonst Schwerbetonstein bzw. Bimsbeton, <i>weitgehend unverputzt</i>
<b>Decke:</b>	Stahlträgerdecken
<b>Dach:</b>	B1+B2: Satteldach mit Ziegelerdeckung
<b>Fenster:</b>	einfache Metallfenster, Einfachverglasung, Holzläden zum DG (B1+B2),
<b>Treppe:</b>	einfache Holz-Außenstiege zum DG.
<b>Tore/Türen:</b>	B1: einfache Holzlattentür, offene Toreinfahrt B2: Zugang vom Hof ohne Tür
<b>Technik:</b>	Strom vorhanden

**Zustand der Gebäude (B1/B2)**

<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dachfläche ist zur Bachseite bemoost</i></li> <li>• <i>Außenputz fehlt weitgehend</i></li> </ul>
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Der Bauzustand ist ausreichend.

**Scheune/Werkstatt (C) auf Fl.Nr.7899**

**Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (C)**



**Scheune (C)**

**Gebäudetyp:**

Landwirtschaftl. Nebengebäude

**Baujahr:** unbekannt

(älter als 40 Jahre)

(nur z.T. besichtigt)

**Ausführung und Ausstattung (C) auf Fl.Nr.7899**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	vermutlich Bruchstein
<b>Wände:</b>	im EG. Bruchsteinmauerwerk, oberhalb Mischmauerwerk <i>(unverputzt)</i>
<b>Boden:</b>	Beton


<b>Tür/Tor:</b>	einfaches Holztor
<b>Dach:</b>	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung(
<b>Technik:</b>	Strom vorhanden
<b>Besondere Bauteile:</b>	überdachte Außenstiege

**Zustand des Gebäudes (C)**

<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Ziegeldeckung weist vereinzelt Fehlstellen auf</li> </ul>
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das Gebäude ist in altersgemäßem Zustand aber noch nutzbar.

**Werkstatt (D)** auf Fl.Nr.7899

**Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (D)**

	<p><b>Werkstatt (D)</b>                  (Abmessungen ca. 6,50 x 8,00m)</p> <p><b>Gebäudetyp:</b>                  Landwirtschaftl. Nebengebäude</p> <p><b>Baujahr:</b> unbekannt                  (älter als 40 Jahre)</p> <p>(nur z.T. besichtigt)</p>
--	--

**Ausführung und Ausstattung (D)** auf Fl.Nr.7899

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Bruchstein/Beton
<b>Wände:</b>	Schwerbetonstein-Mauerwerk, d~40cm
<b>Boden:</b>	Beton
<b>Decke:</b>	Stahlträger-Kappendecke
<b>Fenster:</b>	einfache Metallfenster (Einfachverglasung)
<b>Tür/Tor:</b>	Hofseite: offener Zugang ohne Tor; seitlich Holztür
<b>Dach:</b>	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung ( <i>vermoost</i> )
<b>Technik:</b>	Strom vorhanden

**Zustand des Gebäudes (D)**

<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Außenwände sind z.T. unverputzt</li> <li>das Dach ist leicht wellig und vermoost</li> </ul>
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das Gebäude ist in altersgemäßem Zustand aber noch nutzbar.

**Außenanlagen Fl.St. 7899**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;



Einfriedung zur Neubaustraße  
Hoftor (2-flg.) und Außenmauer (*unverputzt*)  
mit Zugangstür

Einfriedung zum Wiesenweg  
mittels Sockelmauer, Metallzaun und  
Holzlattenzaun (*abgewittert*)



Schuppenanbau an Scheune C  
Holzbauweise, Schleppdach mit Ziegeldeckung  
(*wellig, Ziegelausblühungen, Unterkonstruktion*  
*z.T. verrottet*) → *abrissreif + wertlos*



Detail Dachkonstruktion

- Hofffläche in Beton, z.T. erneuert

Die Außenanlagen werden mit dem Pauschalansatz von ca. 5% der Gebäudezeitwerte im Sachwert des Grundstückes berücksichtigt (vgl. Simon/Kleiber, Spanne 2-10%).

**4. Berechnungen (Fl.St. 7899)**

Für die Bewertungsobjekte liegen keine brauchbaren Bauzeichnungen vor.  
 Grundlage für die Berechnungen sind die, aus dem Lageplan M 1:500 - entnommenen Maße.  
 Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

**Bruttogrundfläche Wohnhaus A**

ca. 12,00m x 10,00m = 120,00m <sup>2</sup>	
120,00m <sup>2</sup> x 3 Ebenen (KG/EG/DG)= 360,00m <sup>2</sup>	→ BGF <sub>A</sub> = 360,00m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche Stall B1/B2**

B1: ca. 21,50m x 6,50m = 139,75m <sup>2</sup>	
B2: ca. 4,00m x 6,50m = 26,00m <sup>2</sup>	
165,75m <sup>2</sup>	
165,00m <sup>2</sup> x 2 Ebenen (EG/OG) = 330,00m <sup>2</sup>	→ BGF <sub>B</sub> = 330,00m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche Scheune C**

ca. 19,0m x 11,80m = 224,20m <sup>2</sup>	
224,00m <sup>2</sup> x 1 Ebene (EG) = 224,00m <sup>2</sup>	→ BGF <sub>C</sub> = 224,00m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche Werkstatt D**

ca. 6,50m x 8,00m = 52,00m <sup>2</sup>	
52,00m <sup>2</sup> x 2 Ebenen (EG/DG) = 104,00 m <sup>2</sup>	→ BGF <sub>D</sub> = 104,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnhaus A (auf Fl.St.7899)**

Es stehen keine Baupläne mit Maßangaben zur Verfügung.

Deshalb wird die Wohnfläche des Wohnhauses (A) hier überschlägig aus den Gebäudeaußenmaßen abgeleitet und dient nur informativen Zwecken.

EG: ca. 12,00m x 10,00m = 120,00m <sup>2</sup>	
120,00m <sup>2</sup> ./ 25% Wandanteil	= ca. 90,00m <sup>2</sup>
DG: ca. 12,00m x 10,00m = 120,00m <sup>2</sup>	
120,00m <sup>2</sup> ./ 35% Wandanteil +Schrägen	= ca. 78,00m <sup>2</sup>
<b>Überschlägig ermittelte Wohnfläche (A)</b>	<b>= ca. 168,00m<sup>2</sup></b>

## **5. Verkehrswertermittlung**

### **Grundstücksdaten (Teil 1)**

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des bebauten **Fl.St.7899**  
in **97834 Birkenfeld, Neubastr.1**  
zum Qualitätsstichtag 22.05.2024 eingeschätzt.

Grundbuch Amtsgericht Gemünden a.M. für Birkenfeld, Blatt 6628

### **Verfahrenswahl und Begründung**

#### **Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. D.H. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

#### **A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

#### **B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbestandteile, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

#### **C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

#### **Ergebnis:**

*Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.*

*Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen vorrangig.*

*Die Gebäude auf Fl.St. 7899 haben alle ihre übliche Nutzungsdauer hinter sich. Speziell das Wohnhaus hat großen Sanierungsbedarf. Umfang und Ausgestaltung der nötigen Modernisierungen stellen jedoch individuelle Entscheidungen eines Erwerbers dar.*

*Deshalb wird das Hausgrundstück im derzeitigen Zustand und mit der damit verbundenen Restlaufzeit bewertet. Im derzeitigen Zustand scheidet eine Vermietung über den üblichen Mietmarkt aus.*

***Auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.***

### **5.1 Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert eines Grundstücks ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.


Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer Weise ermittelt werden.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert liegt lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Main-Spessart für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Fl.St. 7899 (= Mischgebiet)

**bei 52,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließung** (Stichtag 01.01.2024)

	<p>Der Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als geeignet beurteilt.</p> <p>Weitere Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind nicht veranlasst.</p>
<p><b>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert</b> <b>für Fl. Nr. 7899</b> <b>1352m<sup>2</sup> x € 52,00 = 70.304,00 → rd. € 70.300,00</b></p>	

**5.2 Das Sachwertverfahren**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39.

Nach Maßgabe des §7 Abs.2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

**Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertansätze****Gesamtnutzungsdauer** (§4 (2) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise genutzt werden kann.

<b>Fl.St. 7899</b>	<i>GND Wohnhaus (A) – 80 Jahre</i>	<i>GND Stall/Querhaus (B1/B2) – 40 Jahre</i>
	<i>GND Scheune (C) – 40 Jahre</i>	<i>GND Werkstatt (D) – 40 Jahre</i>

**Gebäudealter** (§4 (1) ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

<b>Fl.St. 7899</b>	<i>Wohnhaus (A) – GA &gt; 80 Jahre</i>	<i>Stall/Querhaus (B1/B2) GA &gt; 40 Jahre</i>
	<i>Scheune (C) – GA &gt; 40 Jahre</i>	<i>Werkstatt (D) – GA &gt; 40 Jahre</i>



**Restnutzungsdauer (§4 (3) ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

*Das Wohngebäude (A) wurde 1927 gebaut und weist keine anrechenbaren Modernisierungen auf.*

*Somit ergibt sich folgender Ansatz:*

$$\begin{matrix} \text{Baujahr} + \text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ./. Jahr der Wertermittlung} & = & (\text{übliche}) \text{ Restnutzungsdauer} \\ 1927 + 80 \text{ Jahre} \text{ ./. } 2024 & => & \text{abgelaufen} \end{matrix}$$

*Bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und Ansatz von weniger als < 1 Modernisierungspunkt ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren.*

*Der Stall (B1) mit Querhaus (B2), die Scheune (C) und die Werkstatt (D) sind älter 40 Jahre.*

*Hier wird die Restnutzungsdauer nur noch mit dem Mindestansatz von 10% der Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre x 10% = RND 4 Jahre zugrunde gelegt.*

**Normalherstellungskosten 2010**

Die Normalherstellungskosten (NHK) haben lt. ImmoWertV die Dimension „€/m² Brutto-grundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Wohnhaus (A) auf Fl.Nr.7899 auf Basis der Bruttogrundfläche**

**Wägungsanteile der Gebäudestandards**

Bauteile	Vorhand. Standard	%- Anteil x NHK*)			Summe
Außenwände	1	23% x € 655,00	=	€	150,65
Dach	2-3	15% x € 780,00	=	€	117,00
Fenster/Außentüren	1	11% x € 655,00	=	€	72,05
Innenwände/Innentüren	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Decken/Treppen	2	11% x € 725,00	=	€	79,75
Böden	2	5% x € 725,00	=	€	36,25
Sanitär	1	9% x € 655,00	=	€	58,95
Heizung	1	9% x € 655,00	=	€	58,95
Sonstige technische Einrichtungen	1-2	6% x € 725,00	=	€	41,40

$$\Sigma = \text{€ } 694,75$$

Standard	nach Wägungsschema	Typ 1.01
1	52,0 %	€ 655,00
1-2	6,0 %	€ 690,00
2	27,0 %	€ 725,00
2-3	15,0 %	€ 780,00

**NHK 2010 Grundwert = 694,75 €/m² (BGF), Baunebenkosten (BNK) 17% + USt. inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre, RND 12 Jahre; bei <=1Mod.Punkt**

• BPI (Baupreisindex 02/24)	x 1,813	= <b>1.259,58 € (NHK WEST)</b>
-----------------------------	---------	--------------------------------

<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Stall/Querhaus (B1/B2), Scheune (C), Werkstatt (D) = Landwirtschaftl. Nebengebäude *) auf Basis der Bruttogrundfläche</b>		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² BGF, inkl. Baunebenkosten (BNK) 11% + USt. Gesamtnutzungsdauer (GND) 40 Jahre, RND geschätzt 4 Jahre (10% = Mindestansatz)		
• BPI (Baupreisindex 02/24)	x 1,813	= <b>444,19€ (NHK WEST)</b>

\*) die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden für die Zukunft als Lagerflächen bzw. Großgaragen angesetzt;

**Baupreisindex**

Die Berechnungsgrundlagen und die damit verbundenen NHK-Werte beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird über den vom statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude berücksichtigt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt lt. Statistischem Bundesamt:  
BPI (02/24) = 1,813

**Außenanlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend §36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungsansätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Für Fl.St. 7899 werden die Außenanlagen im Sachwert mit einem Pauschalansatz von 5% der Gebäudezeitwerte berücksichtigt.

**Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

<b>Fl.St.7899</b>	Wohnhaus (A) RNDmod. 40 Jahre/GND 80 Jahre	= Alterswertminderungsfaktor 0,50
	Stall (B1) mit Querhaus (B2) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre	=Alterswertminderungsfaktor 0,10
	Scheune (C) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre	=Alterswertminderungsfaktor 0,10
	Werkstatt (D) RND 4 Jahre/GND 40 Jahre	=Alterswertminderungsfaktor 0,10

**Sachwertfaktoren (§39 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss Main-Spessart veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht. Auswertungen zu Sachwertfaktoren sind nicht erhältlich.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objekts (der Chancen und Risiken) wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit SF = 1,00 eingeschätzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1.	besonderen Ertragsverhältnissen
2.	Baumängeln und Bauschäden
3.	baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4.	Bodenverunreinigungen
5.	Bodenschätzen
6.	grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

*Erforderliche Reparaturen*

*Für den aktuellen Reparaturbedarf an Wohnhaus (A), Stall (B), Scheune (C) und Werkstatt (D) wird eine überschlägige Schätzung der direkt erforderlichen Aufwendungen als Pauschale zugrunde gelegt.*

*Es wird unterstellt, dass die Höhe des Abschlags ausreichend ist, solche Reparaturen auszuführen, die zur Verwirklichung der geschätzten Restnutzungsdauer notwendig sind.*

<b>Fl.St.7899</b>	<b>boG</b> Kleinreparaturen, Entrümpelung (pauschal) => <b>ca. € 19.000,00</b> <i>(hier Ansatz 2,5% der Herstellungskosten = € 746Tsd. x 0,025 = € 18.643,08)</i>
-------------------	--

**Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und der darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin - ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung - angesetzt sind.

**Zubehör**

Zubehör einer Sache sind bewegliche Sachen, die, ohne wesentliche Bestandteile der Hauptsache zu sein, ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dementsprechenden räumlichen Verhältnis stehen; besonders bei gewerblichen Gebäuden die zum Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften (§§ 97, 98 BGB).

Verpflichtet sich jemand (z.B. durch Verkauf) zur Veräußerung oder Belastung einer Sache, so erstreckt sich die Verpflichtung im Zweifel auch auf das Zubehör (§ 311c BGB).

Ähnliches gilt für den Vollzug einer solchen Verpflichtung. Im Zweifel erwirbt der Erwerber eines Grundstücks mit diesem auch das Zubehör (§ 926 BGB), ohne dass es dazu einer separaten Übereignung bedarf.

Grundsätzlich ist demnach die vorhandene betriebstypische Ausstattung von der Beschlagnahme mit umfasst.

*Die Erkenntnisse vor Ort ergaben, dass es sich bei dem vorhandenen Zubehör um landwirtschaftliche Kleingeräte sowie um zwei Traktoren der Marke Fendt (ca. 50 Jahre alt) und einen Anhänger der Fa. Mengele (MZDK 6500) handelt, deren Wert alters- und zustandsgemäß bestenfalls sehr gering ist (evtl. Entsorgung).*

*Demgegenüber stehen umfangreiche Räumungsarbeiten von Sperrmüll, Altreifen der Traktoren und zahlreichen vermutlich gefüllten Altölbehältern.*

*Im vorliegenden Fall wird das vorhandene Zubehör aus den genannten Gründen im Gutachten nur mit einem **Pauschalbetrag von € 5.000,00** innerhalb der **boG Zubehör** werterhöhend berücksichtigt.*



Beispielfotos Zubehör

**Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren**

<b>Gebäude</b>	<b>Wohnhaus A</b>	<b>Stall B1 mit Querhaus B2</b>
<b>Baujahr</b>	1927	unbekannt
<b>Baujahr fiktiv</b>	1956	
<b>Berechnungsbasis</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnfläche (WFL) -----</li> <li>● Brutto-Grundfläche (BGF) 440 360,00m<sup>2</sup> 330,0 m<sup>2</sup></li> </ul>		
<b>Baupreisindex (BPI)</b> Stand 02/24 (umgerechnet/Basis 2010)	1,813	1,813
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 15-16) <ul style="list-style-type: none"> <li>● NHK im Basisjahr (2010) 694,75 € 245,00 €</li> <li>● NHK am Wertermittlungsstichtag 1.259,58 € 444,19 €</li> </ul>		
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> <li>● Normgebäude 453.448,80 € 146.582,70 €</li> <li>● Zu- + Abschläge --- ---</li> </ul>		
<b>Alterswertminderung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND) / (RND mod.) <b>80/12</b> <b>40/4</b></li> <li>● Alterswertfaktor x 0,50 x 0,10</li> </ul>		
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none"> <li>● Gebäude (bzw. Normgebäude) 68.017,32 € 14.658,27 €</li> <li>● besondere Bauteile/Einrichtungen: -----</li> </ul>		
<b>Gebäudewerte</b> (inkl. BNK)	68.017,32 €	14.658,27 €

Fortsetzung

**Ermittlung der Gebäudewerte im Sachwertverfahren**

<b>Gebäude</b>	<b>Scheune C</b>	<b>Werkstatt D</b>
<b>Baujahr</b>	unbekannt	unbekannt
<b>Baujahr fiktiv</b>	---	---
<b>Berechnungsbasis</b>		
● Wohnfläche (WFL)	---	---
● Brutto-Grundfläche (BGF)	224,0 m <sup>2</sup>	104,0 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) Stand 02/24</b> (umgerechnet/Basis 2010)	1,813	1,813
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) (siehe Berechnung Seite 15-16)		
● NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €	245,00 €
● NHK am Wertermittlungsstichtag	444,19 €	444,19 €
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)		
● Normgebäude	99.498,56 €	46.195,76 €
● Zu- + Abschläge	---	---
<b>Alterswertminderung</b>		
● Gesamt-/Restnutzungsdauer mod. (GND) / (RND mod.)	(linear) <b>40/4</b>	(linear) <b>40/4</b>
● Alterswertfaktor	x 0,10	x 0,10
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
● Gebäude (bzw. Normgebäude)	9.949,86 €	4.619,58 €
besondere Bauteile/Einrichtungen:	---	---
<b>Gebäudewerte</b> (inkl. BNK)	9.949,86 €	4.619,58 €

**Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt**

Wert des Wohngebäudes (A)		68.017,32 €
Wert der Stall/Querhaus (B1/B2)	+	14.658,27 €
Wert der Scheune (C)	+	9.949,86 €
Wert der Werkstatt (D)	+	4.619,58 €
Zwischensumme	=	97.245,03 €
Wert der Außenanlagen (5% pauschal)	+	5.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	<b>102.245,03 €</b>
Bodenwert des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.300,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	<b>172.545,03 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	<b>172.545,03 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (überschlägig geschätzt)		
• boG <i>Kleinreparaturen</i> , Entrümpelung/Entsorgung, siehe Seite 19	./.	19.000,00 €
• boG <i>Zubehör pauschal</i> , siehe Seite 20	+	5.000,00 €
	=	158.545,03 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		<b>rd. 159.000,00 €</b>

**5.3 Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus (A) und Nebengebäuden bebaute Fl.St. 7899  
 in **97834 Birkenfeld, Neubastr.1**

wird zum Qualitätsstichtag **22.05.2024** – nach dem Sachwert - eingeschätzt mit:

**159.000,00 €**

**Schlussbemerkung Teil 1**

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

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 01.07.2024



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






**Fotos/Teil 1 (Fl.St. 7899)**


	
<p>Straßenansicht</p>	<p>Wohnhaus, Keller</p>
	
<p>Giebelseite Rückansicht</p>	<p>Hofansicht</p>
	
<p>Scheune (C)</p>	<p>Stall B1</p>

**Teil 2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

	Fl.St. 1190 Hönig
	Fl.St.2351/2 Kraftsgrund Fl.St. 2352 + 2352/4
	Fl.St. 2672 Stube
	Fl.St. 2764 Mönchäcker


<p><b>2.1 Fl.St. 1190 „Hönig“, Waldfläche *)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i></p>		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Hönig“	nordwestlich von Birkenfeld	
Art der Nutzung	2810m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche, Mischwald	
Topograph. Grundstückslage	von Nord nach Süd leicht abfallend	
Wegmäßige Erschließung	über Feld- + Waldwege anfahrbar	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 96,0 m mittlere Breite: ca. 29,0 m	<b>Grundstücksgröße: 2 810 m<sup>2</sup></b>
	Bemerkung: rechteckig	
Bodenschätzung	Flurstück nicht geschätzt	

<p><b>2.2 Fl.St. 2351/2</b>  <b>„Kraftsgrund“,</b>  <b>Landwirtschaftsfläche*)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i>          (Lage zum Ort, s. Blatt 26)</p>		
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>	
<p>Lage „Kraftsgrund“</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld, zwischen Neuberg und Eselsberg</p>	
<p>Art der Nutzung</p>	<p>4 543m<sup>2</sup> Ackerland</p>	
<p>Topograph. Grundstückslage</p>	<p>von West nach Ost ansteigend</p>	
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>direkt anfahrbar</p>	
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittlere Länge: ca. 211,0 m          mittlere Breite: ca. 21,0 m</p>	<p><b>Grundstücksgröße:</b>  <b>4 543 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz</p>	<p>Kulturart: Ackerland (A)          Klasse: L6V          Wertzahlen: 42/39 (jeweils von max.100)          Ertragsmesszahl 1772</p>	<p>Bemerkung: dreieckig</p>
<p><b>Erläuterungen:</b></p>	<p><b>Zu Fl.St. 2351/2</b></p>	
<p><i>Mineralische Bodenarten</i></p>	<p><i>Lehm (L)</i></p>	
<p><i>Zustandsstufen</i></p> <p>6 = <i>Zustand zwischen geringer und geringster Ertragsfähigkeit</i></p>	<p>5= <i>Zustand der geringen Ertragsfähigkeit.</i>  <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i></p> <p>7= <i>Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit.</i>  <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden)</i></p>	
<p><i>Entstehung</i></p>	<p><i>V = Verwitterungsböden (=&gt; das sind Böden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort u. Stelle entstanden sind)</i></p>	
<p><i>Bodenzahl</i></p>	<p><i>42 (von maximal 100)</i></p>	
<p><i>Ackerzahl</i></p>	<p><i>39 (von maximal 100)</i></p>	

<p><b>2.3 Fl.St. 2352</b>  <b>„Kraftsgrund“,</b>  <b>Landwirtschaftsfläche*)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i>          (Lage zum Ort, s. Blatt 26)</p>			
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>		
<p>Lage „Kraftsgrund“</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld, zwischen Neuberg und Eselsberg</p>		
<p>Art der Nutzung</p>	<p>15 547m<sup>2</sup> Ackerland</p>		
<p>Topograph. Grundstückslage</p>	<p>von West nach Ost ansteigend</p>		
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>direkt anfahrbar</p>		
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittlere Länge: ca. 241,0 m                  mittlere Breite: ca. 64,5 m</p>	<p><b>Grundstücksgröße:</b>  <b>15 547 m<sup>2</sup></b></p>	
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz</p>	<p>Teilflächen</p>	<p>TF-1: 10 998m<sup>2</sup></p>	<p>TF-2: 4549m<sup>2</sup></p>
	<p>Kulturart:</p>	<p>Ackerland (A)</p>	<p>Ackerland (A)</p>
	<p>Klasse:</p>	<p>L3Lö</p>	<p>L6V</p>
	<p>Wertzahlen:</p>	<p>74/77</p>	<p>42/39</p>
<p>Ertragsmesszahl:</p>	<p>8468</p>	<p>1774</p>	
<p><u>Gesamtertragsmesszahl 10242</u></p>			
<p><b>Erläuterungen:</b></p>	<p><b>Zu Fl.St. 2352</b></p>		
<p><i>Mineralische Bodenarten:</i></p>	<p><i>Lehm (L)</i></p>		
<p><i>Zustandsstufe 3</i></p>	<p><i>3= Der Zustand der <u>mittleren</u> Ertragsfähigkeit.                  Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</i></p>		
<p><i>Zustandsstufen</i>   <i>6 = Zustand zwischen geringer und geringster Ertragsfähigkeit</i></p>	<p><i>5= Zustand der <u>geringen</u> Ertragsfähigkeit.                  Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i>   <i>7= Zustand der <u>geringsten</u> Ertragsfähigkeit.                  Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden)</i></p>		
<p><i>Entstehung</i></p>	<p><i>V = Verwitterungsböden (=&gt; das sind Böden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort u. Stelle entstanden sind)</i></p>		
<p><i>Bodenzahlen</i></p>	<p><i>74/42 (von maximal 100)</i></p>		
<p><i>Ackerzahlen</i></p>	<p><i>77/39 (von maximal 100)</i></p>		

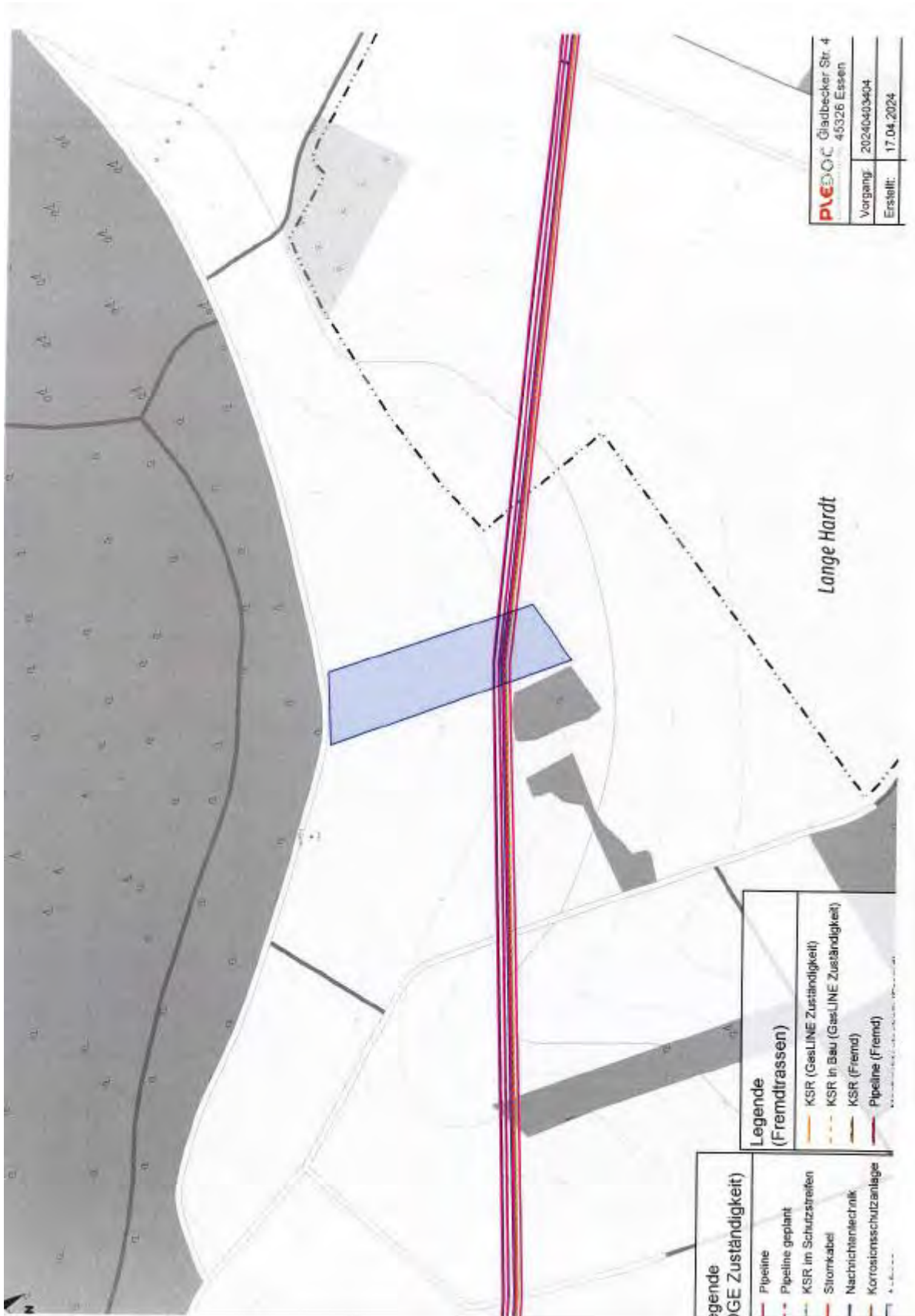
<p><b>2.4 Fl.St. 2352/4</b>  <b>„Kraftsgrund“,</b>  <b>Landwirtschaftsfläche*)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i>          (Lage zum Ort, s. Blatt 23)</p>	
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>
<p>Lage „Kraftsgrund“</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld, zwischen Neuberg und Eselsberg</p>
<p>Art der Nutzung</p>	<p>4 719m<sup>2</sup> Ackerland</p>
<p>Topograph. Grundstückslage</p>	<p>von West nach Ost ansteigend</p>
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>direkt anfahrbar;</p>
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittlere Länge: ca. 175,0 m          mittlere Breite: ca. 27,0 m</p> <p style="text-align: right;"><b>Grundstücksgröße:</b> <b>4 719 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz</p>	<p>Teilfläche: 4 650m<sup>2</sup>          Kulturart: Ackerland (A)          Klasse: L3Lö          Wertzahlen: 76/78          Ertragsmesszahl 3627</p>

<p><b>Erläuterungen:</b></p>	<p><b>Zu Fl.St. 2352/4</b></p>
<p><i>Mineralische Bodenarten</i></p>	<p><i>Lehm (L)</i></p>
<p><i>Zustandsstufe</i></p>	<p><i>3= Der Zustand der <u>mittleren</u> Ertragsfähigkeit.          Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</i></p>
<p><i>Entstehung</i></p>	<p><i>Lö = Löß ( =&gt; das sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)</i></p>
<p><i>Bodenzahl</i></p>	<p><i>76 (von maximal 100)</i></p>
<p><i>Ackerzahl</i></p>	<p><i>78 (von maximal 100)</i></p>


<p><b>2.5 Fl.St. 2672 „Stube“ Landwirtschaftsfläche *)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 23)</p>			
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>		
<p>Lage „Stube“</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld, am Büchelberg</p>		
<p>Art der Nutzung</p>	<p>9 395m<sup>2</sup> Ackerland</p>		
<p>Topogr. Grundstückslage</p>	<p>von Nord nach Süd abfallend</p>		
<p>Wegmäßige Erschließung:</p>	<p>direkt anfahrbar</p>		
<p>Gestalt und Form:</p>	<p>mittlere Länge: ca. 215,0 m mittlere Breite: ca. 44,0 m</p>	<p><b>Grundstücksgröße: 9 395m<sup>2</sup></b></p>	
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:</p>	<p>Teilflächen</p>	<p>TF-1: 2 741m<sup>2</sup></p>	<p>TF-2: 1 873m<sup>2</sup></p>
<p>Kulturart: Klasse: Wertzahlen: Ertragsmesszahl:</p>	<p>Ackerland (A) L4Lö 70/71 1946</p>	<p>Ackerland (A) L6V 42/40 749</p>	<p>Ackerland (A) L6V 42/39 513</p>
<p>Teilflächen</p>	<p>TF-3: 1 536m<sup>2</sup></p>	<p>TF-4: 1 316m<sup>2</sup></p>	
<p>Kulturart: Klasse: Wertzahlen: Ertragsmesszahl:</p>	<p>Ackerland (A) L5V 50/49 753</p>	<p>Ackerland (A) L6V 42/39 513</p>	
<p>Teilflächen</p>	<p>TF-5: 1 102m<sup>2</sup></p>	<p>TF-6: 827m<sup>2</sup></p>	
<p>Kulturart: Klasse: Wertzahlen: Ertragsmesszahl:</p>	<p>Ackerland (A) L4LöV 64/64 705</p>	<p>Ackerland (A) L6V 42/42 347</p>	
<p>Gesamtertragsmesszahl</p>	<p>5013</p>		
<p>Anmerkung</p>	<p>Belastung durch Leitungsrechte (Ferngas) siehe Ausübungsbereich Seite 32</p>		

<b>Erläuterungen</b>	<b>Zu Fl.St. 2672</b>
<i>Mineralische Bodenarten</i>	<i>Lehm (L)</i>
<p><i>Zustandsstufen</i></p> <p><b>4 = Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit</b></p> <p><b>6 = Zustand zwischen geringer und geringster Ertragsfähigkeit</b></p>	<p><b>3= Zustand der <u>mittleren</u> Ertragsfähigkeit.</b>  <i>Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</i></p> <p><b>5= Zustand der <u>geringen</u> Ertragsfähigkeit.</b>  <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i></p> <p><b>7= Zustand der <u>geringsten</u> Ertragsfähigkeit.</b>  <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden)</i></p>
<i>Entstehung</i>	<i>Lö = Löß ( =&gt; das sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)</i>
	<i>V = Verwitterungsböden (=&gt; das sind Böden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort u. Stelle entstanden sind)</i>
<i>Bodenzahlen</i>	<i>von maximal 100</i>
<i>Ackerzahlen</i>	<i>von maximal 100</i>

**Ferngasleitung auf Fl.St.2672**





<p><b>2.6 Fl.St. 2764, „Mönchäcker“ Verkehrs- + Landwirtschaftsfläche, *)</b></p> <p>*) <i>Beschrieb lt. Grundbucheintrag</i> (Lage zum Ort, s. Blatt 26)</p>			
<p>Gebietszugehörigkeit</p>	<p>Gemeinde Birkenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken</p>		
<p>Lage:</p>	<p>südöstlich von Birkenfeld, Nähe Kläranlage</p>		
<p>Art der Nutzung</p>	<p>13 343m<sup>2</sup> Ackerland</p>		
<p>Topograf. Grundstückslage</p>	<p>von West nach Ost abfallend</p>		
<p>Wegmäßige Erschließung</p>	<p>direkt anfahrbar</p>		
<p>Gestalt und Form</p>	<p>mittlere Länge: ca. 320,0 m mittlere Breite: ca. 42,0 m</p>	<p><b>Grundstücksgröße: 13 343m<sup>2</sup></b></p>	
	<p>Bemerkung:</p>	<p>rechteckig, langgestreckt</p>	
<p>Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz</p>	<p>Teilflächen</p>	<p>TF-1: 6 979m<sup>2</sup></p>	<p>TF-2: 6 364m<sup>2</sup></p>
	<p>Kulturart:</p>	<p>Ackerland (A)</p>	<p>Ackerland (A)</p>
	<p>Klasse:</p>	<p>L4Lö</p>	<p>L3Lö</p>
	<p>Wertzahlen:</p>	<p>72/69</p>	<p>76/73</p>
	<p>Ertragsmesszahl:</p>	<p>4816</p>	<p>4646</p>
	<p>Gesamtertragsmesszahl 9462</p>		

<p><b>Erläuterungen</b></p>	<p><b>Zu Fl.St. 2764</b></p>
<p><i>Mineralische Bodenarten</i></p>	<p><i>Lehm (L)</i></p>
<p><i>Zustandsstufen</i></p> <p>4 = Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit</p>	<p>3= Zustand der <u>mittleren</u> Ertragsfähigkeit. <i>Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</i></p> <p>5= Zustand der <u>geringen</u> Ertragsfähigkeit. <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i></p>
<p><i>Entstehung</i></p>	<p><i>Lö = Löß ( =&gt; das sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)</i></p>
<p><i>Bodenzahlen</i></p>	<p><i>72/76(von maximal 100)</i></p>
<p><i>Ackerzahlen</i></p>	<p><i>69/73 (von maximal 100)</i></p>

## 2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### a) Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Birkenfeld, Blatt 6628 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 an Fl.St.2672	„ <b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht)</b> für Ferngas Nordbayern GmbH, Bamberg; gemäß Flurbereinigungsplan Birkenfeld 2; Gleichrang mit Abt.II/2 und 3; eingetragen am 15.04.1991 und umgeschrieben am 23.02.2016.“
Abt.II/2 an Fl.St.2672	„ <b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht)</b> für Ferngas Nordbayern GmbH, Bamberg; gemäß Flurbereinigungsplan Birkenfeld 2; Gleichrang mit Abt.II/1 und 3; eingetragen am 15.04.1991 und umgeschrieben am 23.02.2016.“
Abt.II/3 an Fl.St.2672	„ <b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht)</b> für die Ruhrgas AG, Essen; gemäß Flurbereinigungsplan Birkenfeld 2; Gleichrang mit Abt.II/1 und 2; eingetragen am 15.04.1991 und umgeschrieben am 23.02.2016.“
Abt.II/4 an Fl.St.3660	„ <b>Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Gemeinde Birkenfeld;</b> gemäß Bewilligung vom 21.12.2012 URNr.2052E/2021 Notar Dr. Eckert, Marktheidenfeld; eingetragen am 07.02.2013; umgeschrieben am 23.02.2016.“
Abt.II/5 an allen Fl.St. der ZV-Verfahren 2K 51/3, 2K 24/24, 2K 25/24	„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.*

#### Zu II/1, II/2, II/3

*Das Flurstück wird von mehreren Ferngasleitungen durchzogen*

*Die Schutzstreifen der Leitungen betragen **5,00m bzw. 7,50m beiderseits der Leitungachsen.***

*Die Dienstbarkeitsbestellungen wurden über das Grundbuchamt Gemünden besorgt und werden dem Gericht mit dem Gutachten vorgelegt.*

*Die Lageskizze entstammt der BIL-Auskunft über TransnetBW GmbH, Pledoc Netzauskunft und OpenGrid. (siehe Seite 32)*

#### Zu II/4

*Lt. Tauschvertrag URNr.2052E vom 21.12.2012 (Notar Dr. Eckert, Marktheidenfeld) wurde zwischen der xxxxxxxxxx und Herrn xxxxxxx xxxxxxxxxx -im Zuge einer Kreiselpfanung- ein Tausch von Grundstücksteilflächen vereinbart.*

*Die Tauschvertragsurkunde mit Lageplan wird dem Gericht mit dem Gutachten vorgelegt.*

### 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)

## 2.8 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 xxxxxxx xxxxxxx 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:

<b>Flächen der Land- + Forstwirtschaft</b> Stand 01.01.2024	BRW Grünland	€ 1,80/m <sup>2</sup>
	BRW Acker	€ 3,90/m <sup>2</sup>
	BRW Wald	€ 1,20/m <sup>2</sup>

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

Gemarkung Birkenfeld	<b><u>Grünland:</u></b>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 6 Verkäufe Spanne: € 0,45 bis € 1,70/m <sup>2</sup> (i.M. 1,18 €/m <sup>2</sup> )
	<b><u>Ackerland:</u></b>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 25 Verkäufe Spanne: € 2,00 bis € 8,50/m <sup>2</sup> (i.M. 3,51 €/m <sup>2</sup> )
	<b><u>Wald:</u></b>	Zeitraum 2020 bis 2024 => 33 Verkäufe Spanne: € 0,18 bis € 6,07/m <sup>2</sup> (i.M. 1,19 €/m <sup>2</sup> )

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 Fl.St. 1190



Das Flurstück ist vorwiegend mit Buchen und Kiefern bestockt.

#### Wertbeeinflussende Aspekte Fl.St.1190

wegmäßige Erschließung über Feld- + Waldwege; gute Auffindbarkeit	+ 10%
gute Bestockung mit Buchen und Kiefern, Buchenaufwuchs	+ 25%
Größe für Bewirtschaftung geeignet	+ 15%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 50%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 1,20/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
<b>Fl.St. 1190</b>	“Hönig”	<b>2 810m<sup>2</sup></b>	x € 1,20    € 3.372,00
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl.50% + <u>€ 1.686,00</u>
			= € 5.058,00

<b>Verkehrswert Fl.St. 1190</b>	<b>→ rd. € 5.060,00</b>
	= € 1,80/m <sup>2</sup>

**3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2351/2 „Kraftsgrund“**



Das Flurstück ist ein zur Zeit stillgelegter Ackerbereich am Hang.  
 Es liegt direkt oberhalb des Ackergrundstücks Fl.St. 2352.

Wertbeeinflussende Aspekte Fl.St.2351/2

gute Erreichbarkeit und Zufahrt	+ 5%
außergewöhnliche Form (Dreieck)	- 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= 0%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 3,90/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
<b>Fl.St. 2351/2</b>	„Kraftsgrund“	<b>4543 m<sup>2</sup></b>	x € 3,90    € 17.717,70
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			+ €            0,00
			= € 17.717,70

<b>Verkehrswert Fl.St. 2351/2</b>	<b>→ rd. € 17.720,00</b>
	= € 3,90/m <sup>2</sup>

**3.5 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2352 „Kraftsgrund“**



Das Flurstück ist ein Acker der zur Zeit mit Weizen angepflanzt ist.

Wertbeeinflussende Aspekte Fl.St. 2352

gute Erreichbarkeit und Zufahrt	+ 5%
Ausreichende Größe für eine wirtschaftliche Bearbeitung	+ 10%
Gute Bodenqualität	+ 10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 25%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 3,90/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
<b>Fl.St. 2352</b>	„Kraftsgrund“	<b>15 547 m<sup>2</sup></b>	x € 3,90    € 60.633,30
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl.25%    + € 9.095,00
			= € 69.728,30

<b>Verkehrswert Fl.St. 2351/2</b>	<b>→ rd. € 69.730,00</b>
	= € 4,48/m <sup>2</sup>

**3.6 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2352/4 „Kraftsgrund“**



Das Flurstück ist ein Acker der zur Zeit mit Weizen angepflanzt ist.

Wertbeeinflussende Aspekte Fl.St. 2352/4.

gute Erreichbarkeit und Zufahrt	+ 5%
Gute Bodenqualität	+ 10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 15%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 3,90/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
<b>Fl.St. 2352</b>	„Kraftsgrund“	<b>4 719 m<sup>2</sup></b>	x € 3,90	€ 18.404,10
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 15%	+ € <u>2.760,62</u>
				= € 21.164,72

<b>Verkehrswert Fl.St. 2351/2</b>	<b>→ rd. € 21.160,00</b>
	= € 4,48/m <sup>2</sup>

**3.7 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2672 „Stube“**



Das Flurstück ist ein Acker der zur Zeit mit Weizen angepflanzt ist.  
 Im südlichen Bereich wird das Fl.St. von mehreren Ferngasleitungen etc. durchquert.

Wertbeeinflussende Aspekte.

ortsnahe Lage, gute Erreichbarkeit	+ 5%
Belastung durch Ferngasleitung	- 10%
Ausreichende Größe für eine wirtschaftliche Bearbeitung	+ 10%
Mittlere bis gute Bodenqualität	+ 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= 10%

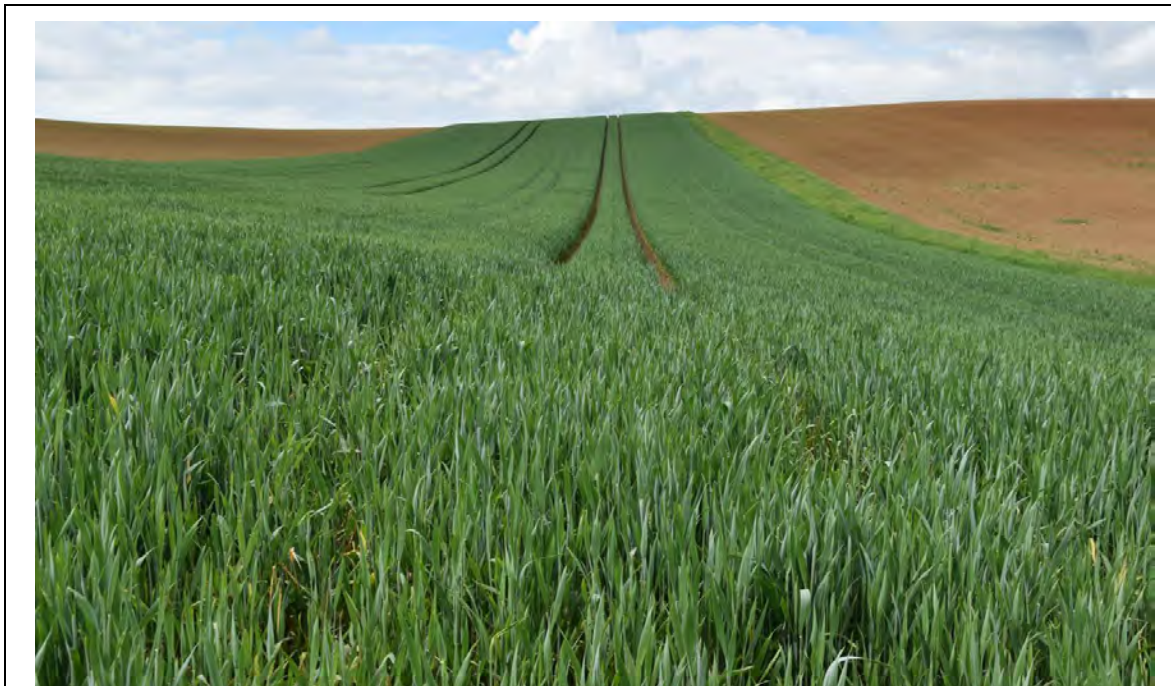
Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 3,90/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
<b>Fl.St. 2672</b>	„Stube“	9 395m <sup>2</sup>	x € 3,90      € 36.640,50
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 10%    + € 3.664,05
			= € 40.304,55

<b>Verkehrswert Fl.St. 2672</b>	→ rd.	<b>€ 40.300,00</b>
		= € 4,29/m <sup>2</sup>



**3.8 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 2764 „Mönchäcker“**



Das Flurstück ist ein Acker der zur Zeit mit Weizen angepflanzt ist.

Wertbeeinflussende Aspekte.

gute Erreichbarkeit	+ 5%
Ausreichende Größe für eine wirtschaftliche Bearbeitung	+ 10%
Gute Bodenqualität	+ 10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= 25%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Grundwert von € 3,90/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als angemessen eingeschätzt:

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
<b>Fl.St. 2764</b>	“Mönchäcker”	<b>13 343m<sup>2</sup></b>	x € 3,90	€ 52.037,70
Zuschlag für wertbeeinflussende Umstände			zzgl. 25%	+ € 13.009,43
				= € 65.047,13

<b>Verkehrswert Fl.St. 2764</b>	→ rd.	<b>€ 65.050,00</b>
		= € 4,88/m <sup>2</sup>

#### 4. Schlussbemerkung Teil 2

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 01.07.2024



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