

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Otto Kurt Laumer

Otto-Hahn-Strasse 4 97230 Estenfeld

Kurzinformation

Verkehrswertschätzung

für das Vollstreckungsgericht Würzburg

Az.: 2 K 68/23

Haftungsausschluss

Diese Darstellung dient lediglich zur Kurzinformation.

Auf das beim Amtsgericht vorliegende Gesamtgutachten wird ausdrücklich hingewiesen.



Flurstück : 5790
Landwirtschaftsfläche
mit 370 m²

97267 Himmelstadt
Steinwiesen

Verkehrswert zum 23.02.2024:
925,00 €

Inhalt:

1. Allgemeine Angaben	Blatt 3
2. Arbeitsgrundlagen	Blatt 4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	Blatt 5/6
Makrolage	Blatt 5
Mikrolage	Blatt 5
4. Grundstücksbeschreibung Flur Nr.:	Blatt 5/6
5. Bewertung Allgemein	Blatt 7/8
5.1 Ermittlung des Grundwertes:	Blatt 9
5.2 Gesamtwürdigung/Zusammenfassung	Blatt 10
6. Schlußbemerkung	Blatt 11
7. Anlagen	Blatt 12/16
7.1 Bilder	Blatt 12
7.2 Lageplan, Luftbilder	Blatt 14
7.3 Makrolage	Blatt 15
7.4 Mikrolage	Blatt 16

1. Allgemeine Angaben

Objekt: Flur Nr.: : Landwirtschaftsfläche

Nutzung: Obstland

Ort: Gemarkung Himmelstadt, Flur-Nr.:5790, Steinwiesen

Eigentümer: -----

Grundstücksfläche: Flur - Nr.: 5790 370 m²

Rechtskräftiger
Bebauungsplan: liegt nicht vor

Nutzungsart: landwirtschaftliche Nutzung

Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg – Vollstreckungsgericht
Ottostraße 5, 97070 Würzburg

Auftrag erteilt am: 01.02.2023

Grundbuch: Amtsgericht Gemünden a. Main,
Grundbuch von Himmelstadt,
Band Blatt: 4186
Flur Nr. 5790
Steinwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 370 m²

Genaue Ausführungen sind dem Auszug in der Anlage zu entnehmen. Die II. und III. Abteilung bleibt in der Regel bei den Ermittlungen des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Altlasten : zur Zeit keine Eintragung ins Altlastenkataster

Wertermittlungsstichtag/
Besichtigung: 23.02.2024

Teilnehmer am
Ortstermin: -----

Herr Otto Kurt Laumer

2. Arbeitsgrundlagen

- Lageplan 1: 1000
- Zeitnaher Wertvergleich entsprechender Grundstücke
- Bodenrichtwertkarte
- Wertermittlungsrichtlinien u. -verordnungen
- Eigene Feststellungen anlässlich Ortsbesichtigung vom 23.02.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Grundbuchauszug vom 14.12.2023

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Ortslage (Makrolage)

Die Gemeinde Himmelstadt liegt im Landkreis Main-Spessart, ca. 15 km nördlich von Würzburg, ca. 5 km südlich von Karlstadt direkt am Main. Himmelstadt ist mit den Gemeinden Retzbach, Thüngen und Zellingen Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen.

Würzburg ist Regierungssitz von Unterfranken, Universitätsstadt und wirtschaftliches Zentrum mit ca. 130 000 Einwohnern. Die Kreisstadt Karlstadt hat mit Eingemeindungen ca. 15.000 Einwohner, davon 7000 Einwohner in der eigentlichen Stadt Karlstadt und weitere in den eingemeindeten Dörfern im Umland.

Himmelstadt liegt direkt am Main. Wobei der „Altort“ links-mainisch liegt. Die jüngere Bebauung befindet sich östlich, auf der rechts-mainischen Seite.

Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt.

Östlich von Himmelstadt führt die Bundesstraße B 27 vorbei. Hierdurch hat Himmelstadt eine gute Verkehrsanbindungen an die Städte Würzburg und Karlstadt sowie an das Autobahnstraßennetz.

Himmelstadt besitzt einen eigenen Bahnhof mit guter Anbindung an das Regionalnetz der Bundesbahn.

Himmelstadt hat ca. 1.800 Einwohner.

3.2 Wohnlage (Mikrolage)

Die Versorgung im Ort mit allen grundlegenden Gütern des täglichen Bedarfs ist in Himmelstadt gesichert. Himmelstadt hat eine befriedigende Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Sport-, - und Freizeitstätten sind im näheren Einzugsgebiet vorhanden und leicht zu erreichen. Wenige Fahrminuten vom Bewertungsobjekt entfernt, befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, Bushaltestelle sind zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung an die im Umland befindlichen Ortschaften ist gut. Die nähere Umgebung ist durch die Mainlage, Wiesen und Weinberge ansprechend landwirtschaftlich geprägt.

Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im unmittelbaren nord-westlichen Außenbereich von Himmelstadt mit einer Entfernung von ca. 120 m zum Ortsrand. Westlich grenzt die Bahnlinie Würzburg - Gemünden an. Im Umfeld des Bewertungsgrundstückes befinden sich Ackerlandfläche, Baumlandflächen und zum Teil Gartengrundstücke, welche mit Garten- bzw. Gerätehäuschen bebaut wurden. Die nähere Umgebung ist durch die Wiesen und Weinberge ansprechend landwirtschaftlich geprägt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von Nordwesten über einen gut ausgebauten Feldweg.

Lage des Bewertungsgrundstückes: Weichselgarten

Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine festgestellt werden und somit keine detaillierte Lagebestimmung durchgeführt werden. Eine Einmessung über das Vermessungsamt würde einen hohen finanziellen Aufwand bedeuten und unverhältnismäßig zur Wertermittlung stehen.

Grundstücksform/Abmessungen

Das Grundstück hat eine länglich rechteckige Form mit einer Grundstücksbreite von ca. 6 m und einer Grundstückslänge von ca. 62 m. Das Grundstück liegt weitgehend eben.

Bewuchs

Das Grundstück wird zur Zeit als Obstbaumland von dem nördlich angrenzenden Grundstücksbesitzer (Flur Nr. 5791) bewirtschaftet. Angabengemäß wurde die auf dem Grundstück befindliche Baureihe von diesem angepflanzt und wird von diesem gepflegt. Über ein eventuelles Pachtverhältnis konnten keine relevanten Angaben in Erfahrung gebracht werden. Eine Bewertung der Bäume wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

Bodenqualität

Das Bewertungsgrundstück ist offensichtlich qualitativ für landwirtschaftliche Zwecke - insbesondere Obstanbau - geeignet. Die günstige Ebenheit ist entsprechend wertig anzusetzen.

Bebauung

Eine zukünftige Nutzung des Bewertungsgrundstückes als „Bauland“ ist aufgrund der Lage sowie aufgrund der Auskünfte der zuständigen Baubehörde nicht anzunehmen.

Technische Versorgung

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Technische Versorgungsleitungen konnten keine festgestellt werden.

Altlasten

Verunreinigungen durch Altlasten sind nicht zu erwarten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

5. Bewertung Allgemein

Definition des Verkehrswertes laut § 194 BauGB.

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.

Bewertungsmethoden

Zur Wertermittlung von Objekten stehen grundsätzlich folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung:

1. Vergleichswertverfahren

Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Dieses Verfahren ist in der Regel bei Bewertungen von Eigentumswohnungen oder **unbebauten Grundstücken** angebracht.

2. Sachwertverfahren

Die Ermittlung am einzelnen Sachwert, insbesondere des Bodenwertes, der Gebäude und Außenanlagen. Dieses Verfahren wird in der Regel für Bewertungen von eigengenutzten Objekten verwendet.

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt üblicherweise nach zu erwartender Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert. Dieses Verfahren wird in der Regel für gewerblich genutzte Objekte angewandt.

Beurteilung und Abwägung

Unter den vorgegebenen Bewertungsmethoden ist laut Wertermittlungsverordnung ein oder mehrere geeignete Verfahren auszuwählen und zur Wertermittlung heranzuziehen. Hierbei können, unter gewissen Voraussetzungen, auch mehrere Verfahren miteinander kombiniert werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch nur das Vergleichsverfahren anwendbar. In der Begründung zur Wertermittlungsverordnung wird ausgeführt:

„ Da der Verkehrswert unbebauter Grundstücke dem reinen Wert des Grund und Bodens (Bodenwert) entspricht und auch bei bebauten Grundstücken jeweils der Bodenwert als Wertkomponente gesondert ermittelt werden muss, kommt das Vergleichsverfahren namentlich für die Ermittlung des Bodenwertes in Betracht.“

Das **Vergleichswertverfahren** findet immer dann Anwendung, wenn eine Erzielung von Erträgen aus dem Objekt nicht stattfindet bzw. eine kommerzielle Nutzung des Objektes nicht gegeben ist. Bei unbebauten Grundstücken ist dies in der Regel gegeben. Das Vergleichswertverfahren verlangt umfangreiches statistisches Material, dh. ausreichend vorhandene Bodenwerte.

In den Gutachterausschüssen werden bekanntlich alle Kaufverträge erfasst und ausgewertet. Diese Auswertungen werden in den Bodenrichtwertkarten geordnet und aufbereitet.

In der Wertermittlungsverordnung wird ausgeführt:

„ Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der Ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewerteten Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgehalt und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen. Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in Ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst werden können und beim Preisvergleich unberücksichtigt werden.“

5.3 Ermittlung des Grundwertes Flur Nr. 5790:

Grundstücksfläche Flur Nr. : 5790

370,00 m²

Die Preise für Landwirtschaftsflächen sind in den letzten Jahren, von Ausnahmen und kleineren Schwankungen abgesehen im Bewertungsbereich stabil.

Vergleichspreise:

Nach Kaufpreissammlung und Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart, beträgt der Bodenrichtwert für Grünlandflächen im Bewertungsbereich 2,00 €/m².

Für Grünlandflächen mit Größen von 5 m² bis 937 m² im Bereich Himmelstadt fanden ab 2021 insgesamt 6 Verkäufe statt. Hierbei wurden m²- Preise von 1,00 €- 5,46 €/m² bezahlt. Die Verkaufspreise ergeben – nach Aussage des Gutachterausschusses - einen Durchschnittspreis von rd. 2,00 €/m² für Grünland. Das Grundstück mit einem Verkaufspreis von 5,46 lag angabengemäß direkt im Anschluss an die Bebauung und kann deshalb nicht vergleichsweise herangezogen werden. Nähere Angaben zu den Grundstücken konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Diese Preise sind im Allgemeinen im Bewertungsgebiet angemessen. Da ein, zumindest annähernder, Vergleich von vielfältigen Faktoren abhängig ist, sind diese Vorgaben lediglich als grobe Richtlinie zu betrachten.

Unter den gegebenen Umständen, sowie der wirtschaftlichen Größe, insbesondere der Nähe zu Himmelstadt, hält der Sachverständige für das Bewertungsgrundstück einen Bodenwert von 2,50 €/m² für angebracht.

Bodenwert:

Flur Nr. : 5790

370,00 m² x 2,50 €/m² = 925,00 €

Gesamtwürdigung / Zusammenfassung

Im Vergleichswertverfahren wurde ein Ergebnis für das Objekt

Flur Nr.: 5790 von 925,00 € ermittelt.

Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung nach aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, ermittle ich für den Stichtag 23.02.2024 folgenden Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Amtsgericht Gemünden a. Main, Grundbuch von Himmelstadt, Blatt: 4186,

Flur Nr. 5790, Steinwiesen, Landwirtschaftsfläche zu 370 m²

in Höhe

von **925,00 €**

(in Worten: neunhundertfünfundzwanzig Euro)

Estenfeld, den 22.08.2024

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse erstellt habe.

.....
Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Schlussbemerkung:

Das Gutachten wurde unter Zuhilfenahme von zur Verfügung gestellten Bauunterlagen, technischen Berechnungen, Auskünfte des Eigentümers, Behörden, erstellt. Eine Nachberechnung bzw. detaillierte Prüfung der Unterlagen konnte im Rahmen des Gutachtens nicht stattfinden.

Unzulängliche und verdeckt liegende Bauteile konnten ebenso nicht geprüft werden.

Untersuchungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Schädlingsbefall etc. wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Über evtl. im Bauwerk oder Grundstück befindlichen Altlasten, Bodenverunreinigungen, etc. kann keine Aussage getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen von spezialisierten Technikern vorgenommen werden und würden den Rahmen dieser Grundstücksbewertung sprengen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten, noch für Teile daraus übernommen.

Estenfeld, den 22.08.2024

.....
Architekt Dipl. Ing.(FH)

Otto Kurt Laumer

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Lichtbilder



Blickrichtung Nord-Ost



Blickrichtung Süd-Nord

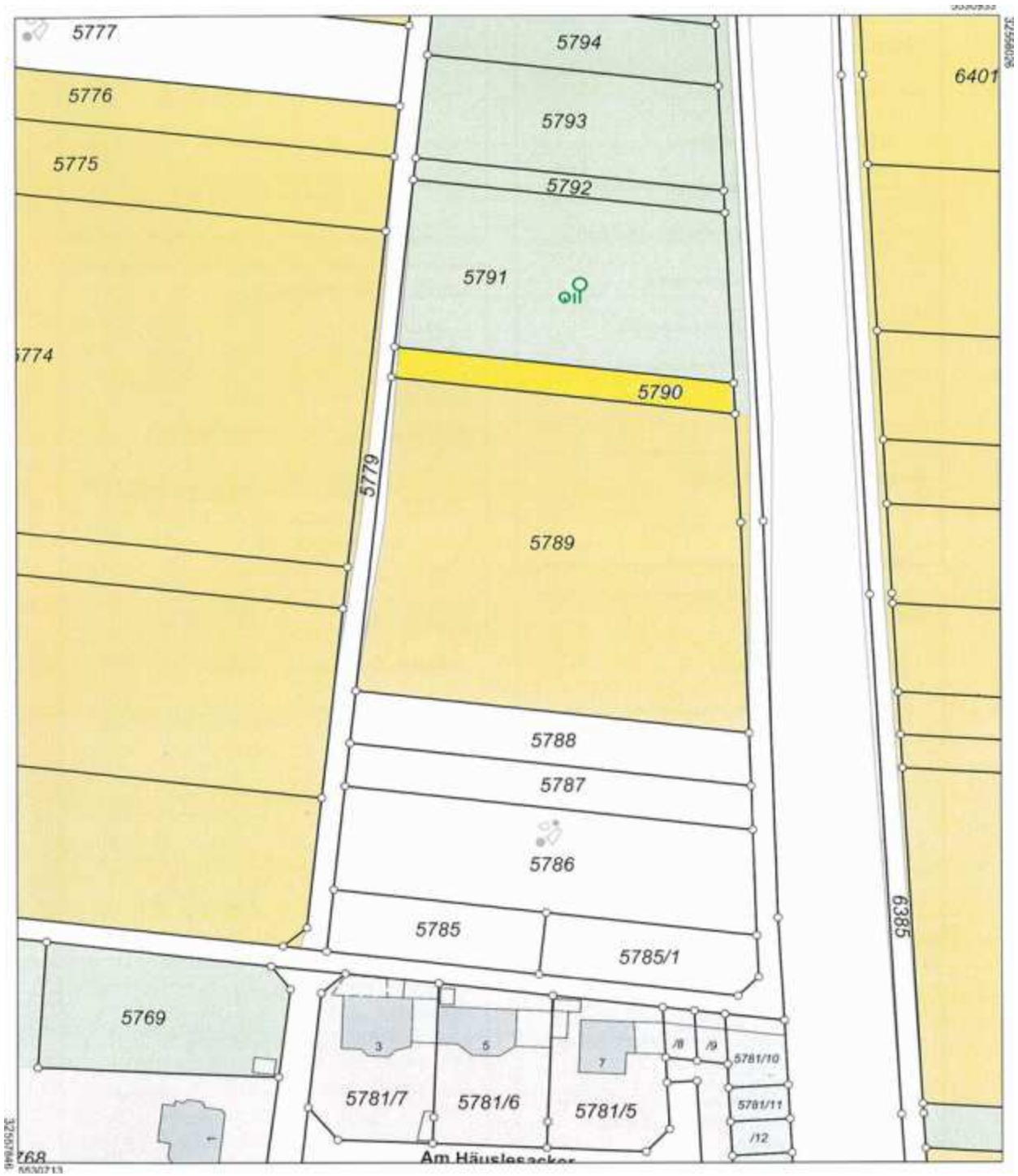


Blickrichtung Flur Nr.5791

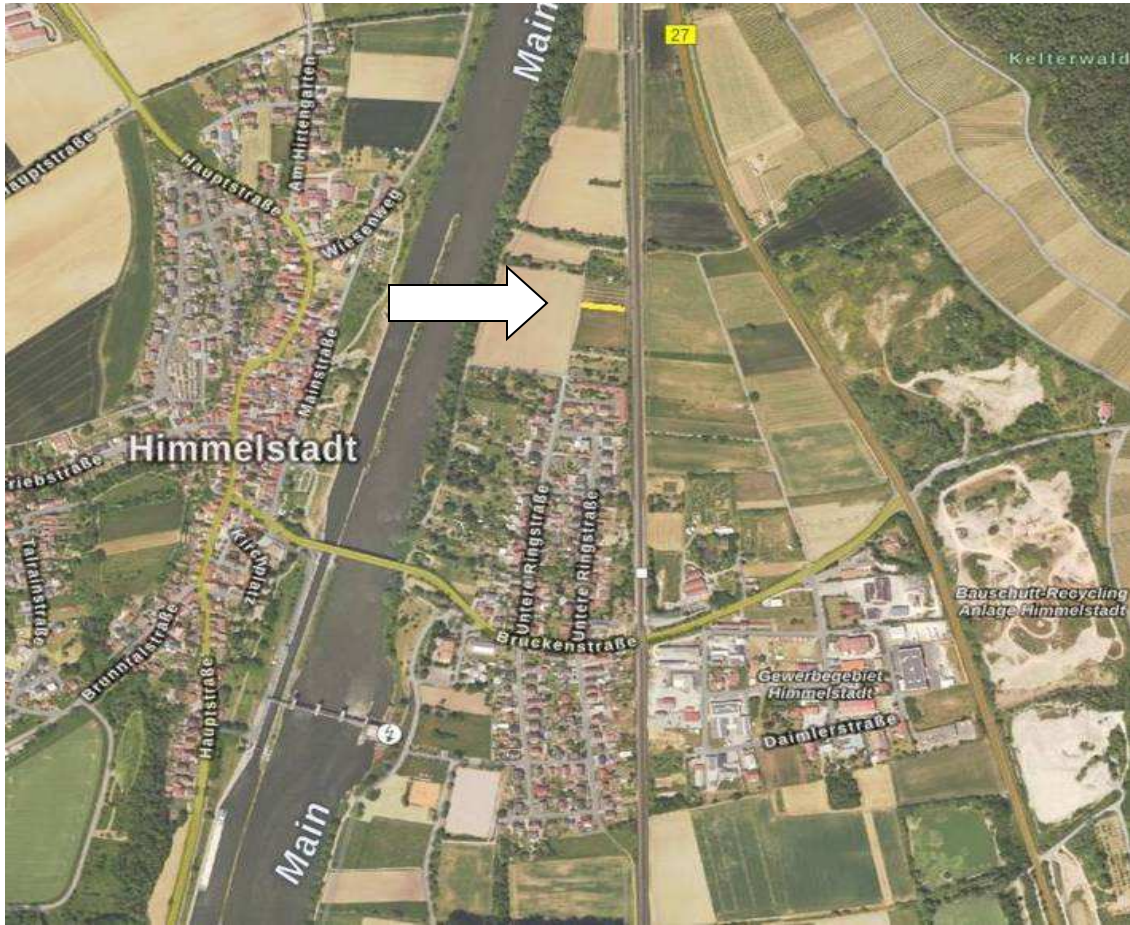


Anpflanzung

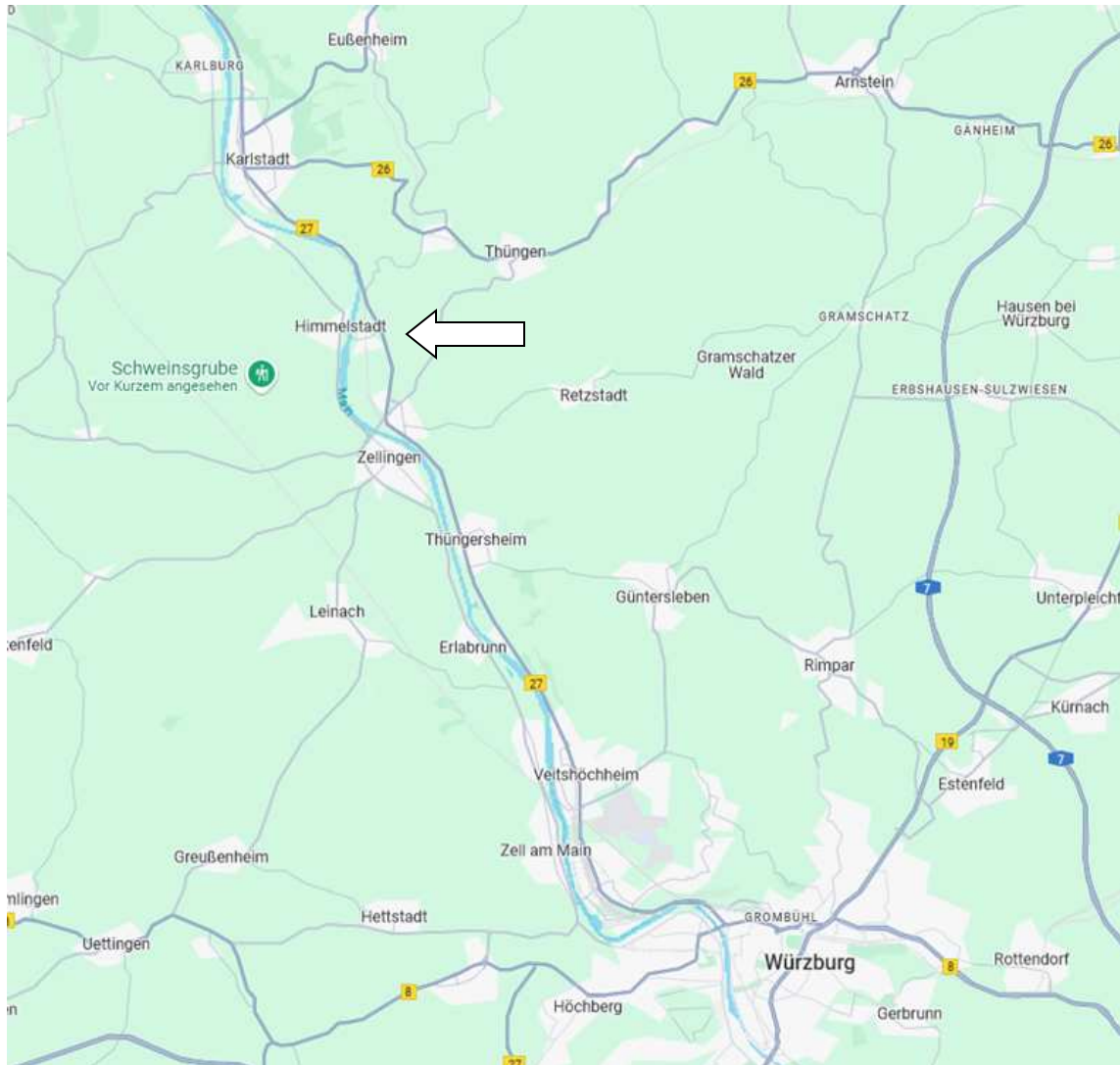
Amtlicher Lageplan Flur Nr.: 5790



Luftbildlageplan Flur Nr.: 5790



Makrolage



Mikrolage

