

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

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



28.11.2025
AZ: 2 K 72/24

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken**

**Sachverständige öbv für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken-Landwirtschaft**

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

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

Mitglied im Sachverständigenkuratorium (SVK)

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

Zertifizierte Mediatorin

Exposé

über

das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
bebauten Grundstückes

Bahnhofstraße 37, 97355 Kleinlangheim – Flst 47/4 zu 680 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **13.11.2025** ermittelt mit

86.000.- €

(in Worten: sechsendachtzigtausend)

Vorbemerkungen

Grundbuch	<p>Auszug vom 25.08.2025 Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Kleinlangheim Band 55, Blatt 2233</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd.Nr.</th> <th>Fst.</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Größe / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>47/4</td> <td>Bahnhofstraße 37</td> <td>680</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd.Nr.	Fst.	Bezeichnung	Größe / m ²	1	47/4	Bahnhofstraße 37	680
Lfd.Nr.	Fst.	Bezeichnung	Größe / m ²						
1	47/4	Bahnhofstraße 37	680						
Kataster	Gemarkung Kleinlangheim								
Auftraggeber	<p>Amtsgericht Würzburg Abtl. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg</p>								
Auftrag vom	17.09.2025								
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Teilungsversteigerung								
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen								
Ortsbesichtigung	Die Parteien wurden form- und fristgerecht mit Schreiben vom 29.09.2025 zu dem Ortstermin am 13.11.2025 eingeladen.								
Teilnehmer an den Ortsterminen:	Der Antragsgegner Frau Kerstin Borries-Pöllinger								
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität sind gem. §2 ImmoWertV 2021 die Wertverhältnisse am 13.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) zugrunde zu legen.								
Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Lageplan im M 1:1.000 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Kitzingen - Grundbuchauszug vom 25.08.2025 - Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim vom 13.11.2025 - Altlastenauskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 24.11.2025 - Bauplanskizzen auszugsweise aus 1983 (Wohnhauserweiterung) und 2021 (Kanalsanierungsarbeiten) 								

Lage, Gestalt und Form

<u>Bundesland:</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk:</u>	Unterfranken
<u>Landkreis:</u>	Kitzingen
<u>Ort:</u>	Kleinlangheim

Kleinlangheim ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Kleinlangheim liegt zwischen den Orten Kitzingen und Wiesentheid, sowie zwischen dem Maindreieck und dem Steigerwald. Die Landschaft ist dort leicht bergig. Fünf Kilometer südlich ragt der Schwanberg circa 200 Meter aus der Ebene heraus, sieben Kilometer östlich der Friedrichsberg. Durch Kleinlangheim verläuft der Gründleinsbach. Kleinlangheim besteht aus fünf Gemeindeteilen: Atzhausen (Kirchdorf), Haidt (Dorf), Kleinlangheim (Hauptort), Pfundmühle (Einöde) und Stephansberg (Weiler). Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Wiesentheid, Rüdenhausen, Wiesenbronn, Großlangheim und Schwarzach am Main.

Demographische Entwicklung:

Kleinlangheim hat zum Stichtag in 2025 ca. 1.650 Einwohner. Die Zahl der Einwohner wird bis 2033 auf 1.620 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Über die Kreisstraße zwischen Kitzingen, Großlangheim, Kleinlangheim, Feuerbach, Wiesentheid bzw. Rüdenhausen sind folgende überregionale Straßen zu erreichen: Bundesstraße 8, Bundesstraße 22, Bundesstraße 286, Bundesautobahn 3, Europastraße E45 Ausfahrt 74 Kitzingen Schwarzach und Ausfahrt 75 Wiesentheid. Die Autobahnraststätte Haidt befindet sich auf Kleinlangheimer Gemarkung und die Bundesautobahn 7, Europastraße E43 Ausfahrt 103 Kitzingen Biebelried. Der nächste Kindergarten und die Grundschule sind von dem Bewertungsobjekt ca. 200 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in Wiesentheid und Kitzingen (ca. 10 km) gegeben.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Bewertungsflurstückes besteht überwiegend aus eingeschossiger Wohnbebauung.

Immissionen:

Immissionen sind durchschnittlich durch den Ortsverkehr gegeben.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 47/4 grenzt mit der östlichen Grundstücksseite mit ca. 21 m an die Bahnhofstraße an.

Das Flst hat von West nach Ost eine Länge von ca. 43 m mit einem Geländeabfall von West nach Ost um ca. 2,20 m. Die mittlere Breite des Grundstückes beträgt ca. 14 m mit einem minimal ansteigenden Geländeverlauf von Nord nach Süd. Zur Bahnhofstraße hin erweitert sich das Flst in Richtung Norden.

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück hat eine regelmäßige rechteckige Grundstücksform.

Erschließung des Flst 47/4

In dem Wohnhaus liegen Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser an. Gem. Sondervereinbarung mit der Gemeinde vom 19.08.2021 verfügt das Bewertungsflurstück über einen 2. Grundstücksanschluss an den Mischwasserkanal. Gem. Auskunft im Ortstermin sind die Kosten gem. KAG beglichen.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Bahnhofstraße. Es handelt sich um eine bituminös befestigte Straße mit 2 Gehwegen.

Höhenlage zur Straße:

Das Wohnhaus auf Flst 47/4 liegt nahezu eben zur Bahnhofstraße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohngebäude auf dem Bewertungsgrundstück und das südliche Nachbargebäude auf Flst 46 sind nahe der Grundstücksgrenze errichtet. Zwischen den Gebäuden besteht ein Bauwich.

Auf ca. ½ der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst 47/4 ist ein massives zweigeschossiges Gebäude der FlNr. 47/2 auf der Grenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist teilunterkellert.

Gem. Angaben im Ortstermin ist auf dem Fußboden der Teilunterkellerung zeitweise Feuchtigkeit durch Grundwasser gegeben.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

In Abteilung II des Grundbuches von Kleinlangheim, Band 55, Blatt 2233, Ausdruck vom 25.08.2025 besteht mit der laufenden Nr. 8 der Eintragungen folgende Eintragung für die laufende Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 72/24); eingetragen am 12.06.2025.

Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Erklärungen dieser Art wurden gem. Angaben im Ortstermin nicht abgegeben.

Naturschutz:

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz gemäß Bayerischem Denkmalatlas.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 24.11.2025 nicht vor. Allerdings sind in dem Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim vom 13.11.2025 besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, der seit Februar 2022 in Kraft ist. Danach ist der Bereich des Bewertungsflurstückes als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Flst 47/4 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der Auskunft der Gemeinde sind für das Flurstück 47/4 die Beiträge gem. KAG entrichtet. Verbesserungsbescheide sind nicht ergangen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Gem. Angaben im Ortstermin liegt kein Mietvertrag für das Bewertungsobjekt vor.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Zuständiger Kaminkehrer:

Der zuständige Schornsteinfeger ist bekannt.

Brandversicherung:

Das Objekt ist zum Stichtag brandversichert.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Beschreibung für das Wohnhaus auf Flst 47/4, Bahnhofstraße 37, 97355 Kleinlangheim, zum

Stichtag 13.11.2025

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 47/4 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Werkstatt in einem Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert (Gewölbekeller), DG nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird auf ca. 1900 geschätzt.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. den vorliegenden Bauplänen wurde ca. 1983 die Baugenehmigung für die Überdachung des Keller- und Hauseingangs mit Gaupe beantragt. Im Jahr 1983 wurde ebenso ein Garagen-Neubau mit Geräteraum beantragt. Zum Stichtag ist die Garage nicht errichtet, jedoch der Geräteraum mit Nebenfläche, der als Hobbywerkstatt genutzt wird. Für das Wohnhaus liegen die ursprünglichen Baupläne vor. Gem. Angaben im Ortstermin wurden ca. 1992 die Fenster überwiegend ausgetauscht. Ca. 1994 wurden die Innentüren im EG ausgetauscht und die Brennwertheizung (Gas) eingebaut.

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses gem. Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Ständerwände

Geschossdecke über EG:		Holzbalkendecke
Treppe:	KG/EG:	Außentreppe aus Beton ohne Belag
	EG/DG:	Metallkonstruktion mit aufgesattelten provisorischen Holztrittstufen ohne Setzstufen
Fenster:		zweifachverglaste braune Holzfenster mit Holzfensterläden auf der Giebelseite zur Straße
Türen:	Hauseingangstüre:	einflügeliges braunes Holzelement mit teilweiser Glasfüllung
	Innentüren:	Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:		Brennwertheizung (Gas) der Fa. Junkers aus 1994 mit 25 kW. Zur Heizungsunterstützung ist ein Kachelofen im Wohnzimmer eingebaut. Die Räume werden über Kompaktheizkörper erwärmt.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:		mittlerer Standard
Außenansicht:		Die Fassade ist nicht verputzt. Das ursprüngliche Haus besteht aus einer Bruchsteinfassade. Der später errichtete Giebel besteht aus Betonsteinmauerwerk ohne Verputz.
Kamin:		2 einzügige Kamine
Dachrinnen:		verzinktes Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldächer
Dacheindeckung:		rote Dachziegel
Besondere Bauteile:		- Terrasse mit Überdachung aus Kunststoffwellplatten, ohne Bodenbelag - Außentreppe zur Teilunterkellerung - Gaupe mit Kupferblech verkleidet
Einrichtungsgegenstände:		Das Haus ist möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.
<u>Zustand des Objekts:</u>		
Grundrissgestaltung:		Das EG ist ausgebaut zu Wohnen, das DG ist nicht ausgebaut und dient als Abstellfläche

und Reserve für einen möglichen DG-Ausbau.

Belichtung und Besonnung:

Die Belichtung ist durchschnittlich.

Bauschäden und Baumängel:

Im Innenbereich sind Restarbeiten zur Fertigstellung zu leisten.
Im Eingangsbereich fehlt der Innenputz, die Haustüre ist anstrichbedürftig.
Die Treppenstufen ins DG sind eher provisorisch gestaltet. Teilweise ist die Verlegung der Elektrik nicht vollendet.
Zum unausgebauten DG fehlt eine Türe oder Absperrung. Die Fliesenbeläge und Türschwellen im EG weisen Beschädigungen auf. Insgesamt wurden die Räume seit einem längeren Zeitraum nicht renoviert.
Außenbereich:
Der Außenputz an dem Wohngebäude fehlt in großen Bereichen.
Elektroleitungen hängen lose vor der Fassade. Die Holzfenster sind stark sanierungsbedürftig.
Insgesamt wurden an dem Haus längere Zeit keine Instandhaltungsarbeiten vorgenommen.

Raumaufteilung des Wohnhauses gem. Bauplan

Kellergeschoss: 1 Gewölbekeller

Erdgeschoss: Eingangsbereich
Flur
2 Zimmer
Bad
Küche

Dachgeschoss: unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge

Die Innenräume im EG haben überwiegend Fliesenbodenbeläge, teilweise Teppichbodenbeläge. Die Wände sind tapeziert und die Decke ist mit Holz verkleidet und mit sichtbaren Deckenbalken ausgestattet. Im Wohnzimmer sind die Wände mit Nut und Feder verkleidet.

Das Bad ist raumhoch gefliest und mit Badewanne, Dusche mit Kunststoffkabine, Waschbecken, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Beschreibung der Außenanlagen des Flst 47/4

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Fernsehempfang ist über 1 SAT –Schüsseln möglich.

Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefasst.

Die Bepflanzung ist einfach gestaltet mit einer überwiegenden Wiesenfläche und wenigen älteren Bäumen.

Die Zugänge zum Haus (Terrasse) und dem Nebengebäude sind naturbelassen.

Nebengebäude

Westlich des Wohngebäudes ist die eingeschossige Werkstatt errichtet. Das Gebäude ist massiv gemauert, nicht verputzt und mit einem Satteldach versehen. Die Dacheindeckung besteht aus Tonpfannen. Das Nebengebäude hat nur einen Raum, der als Werkstatt genutzt wird. Die Innenwände sind verputzt, die Decke ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Neben der Werkstatt befindet sich ein unausgebauter Abstellbereich mit Holzschiebetor davor.

Die Öffnung im DG hat kein Fenster.

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude auf Flst 47/4

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag nicht.

Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen nach entsprechender Instandsetzung.

Das DG des Wohnhauses bietet eine Ausbaureserve. Das Grundstück hat genug Platz für die Errichtung einer Garage.

Verkehrswert

Der **unbelastete** Verkehrswert

des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
bebauten Grundstückes

Bahnhofstraße 37, 97355 Kleinlangheim – Flst 47/4 zu 680 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **13.11.2025** ermittelt mit

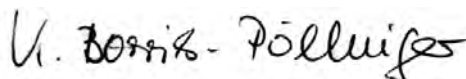
86.000.- €

(in Worten: sechsendachtzigtausend)

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

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

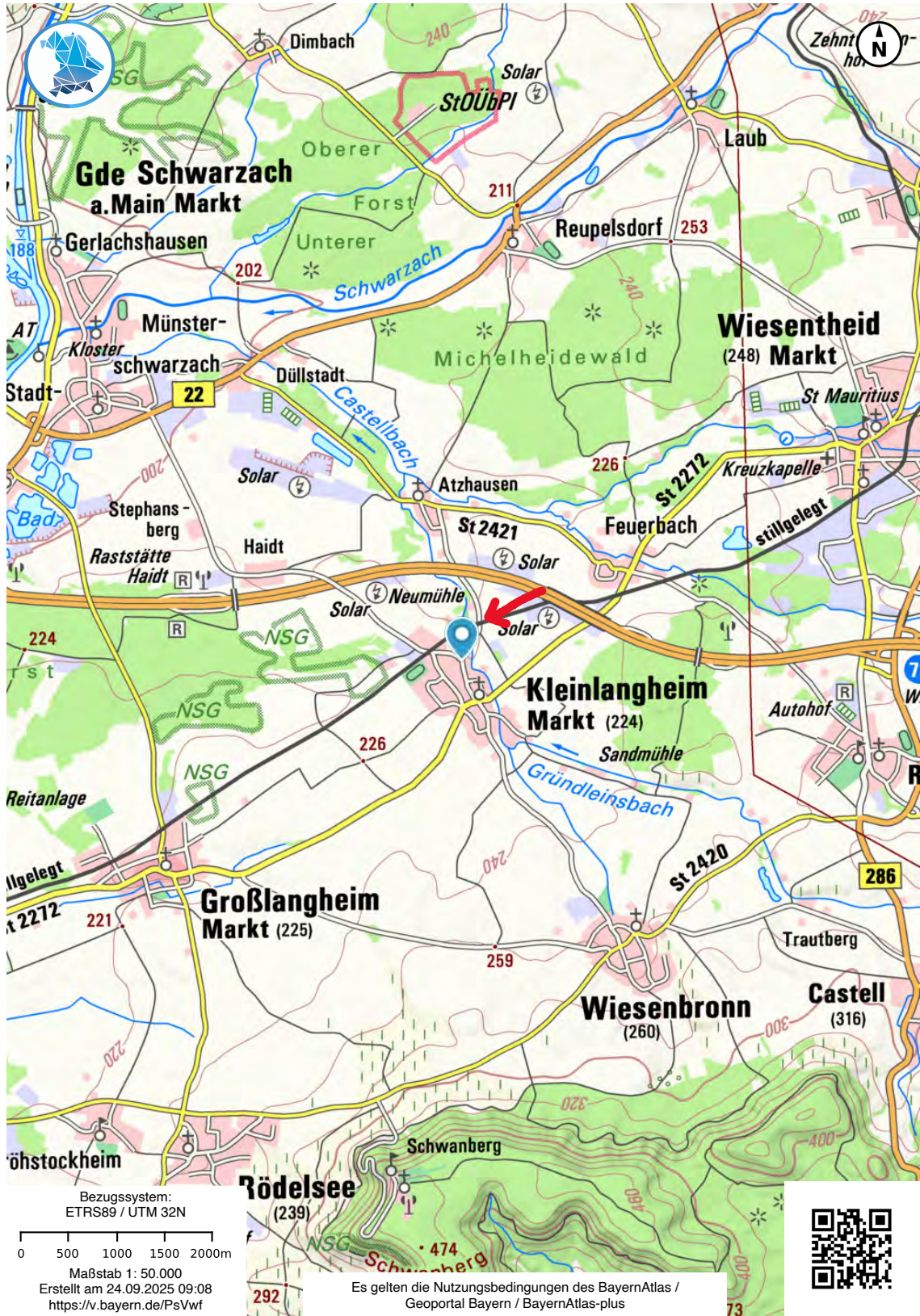


Rezelsdorf, den 28.11.2025

.....

Kerstin Borries-Pöllinger

Anlage 1: Lage des Objektes in der Region

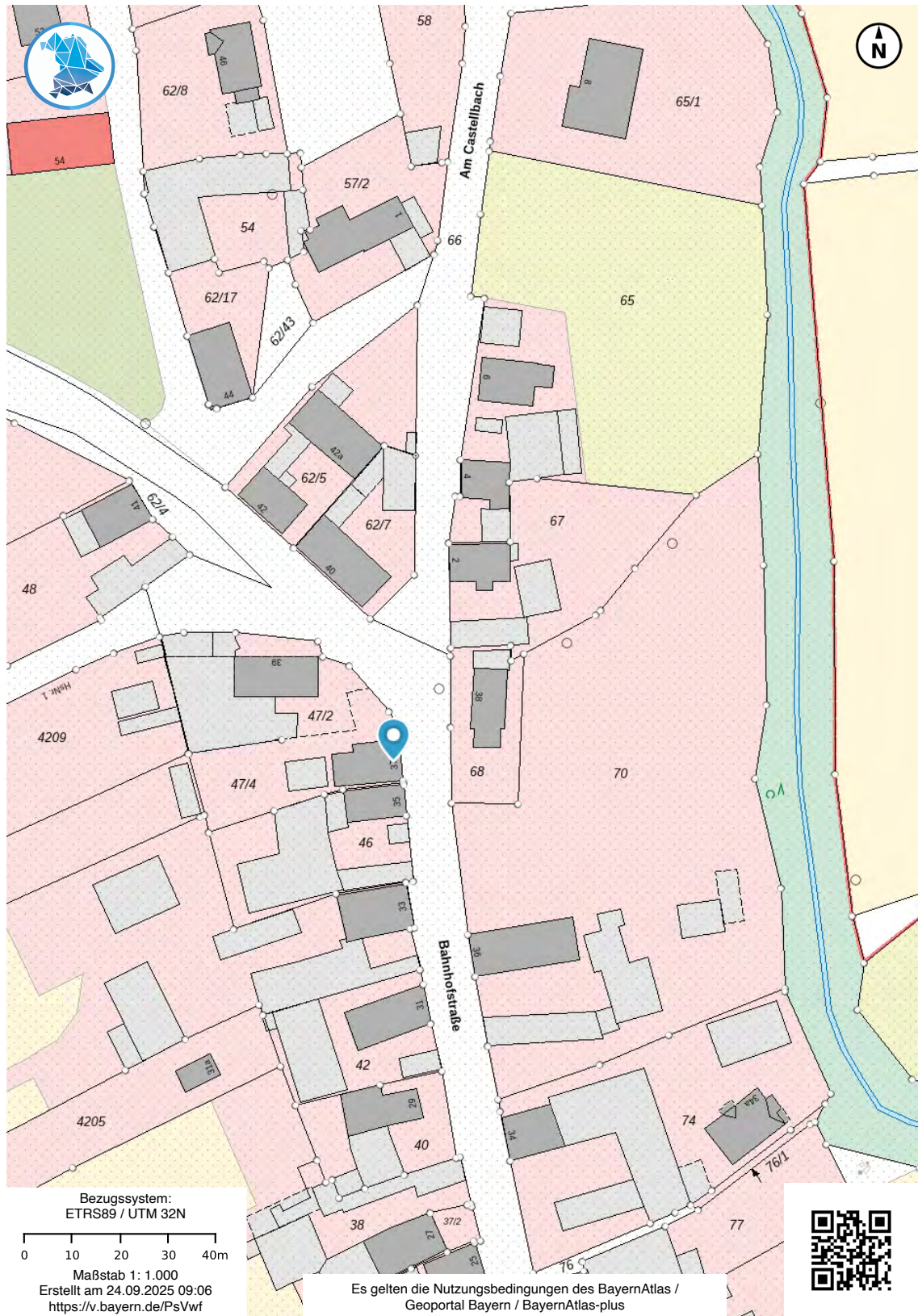


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage des Objektes in Kleinlangheim



Anlage 3: Lageplan



Anlage 4: Luftbild



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Anlage 5: Fotos

Straßenansicht



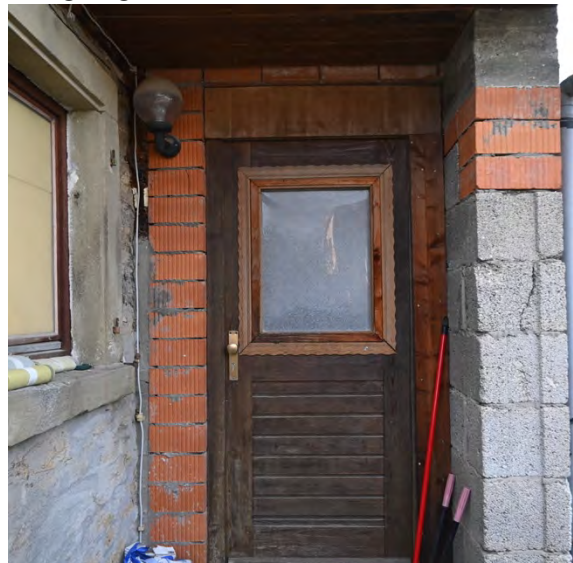
Nord-westliche Ansicht



Gaube auf Anbau aus 1983



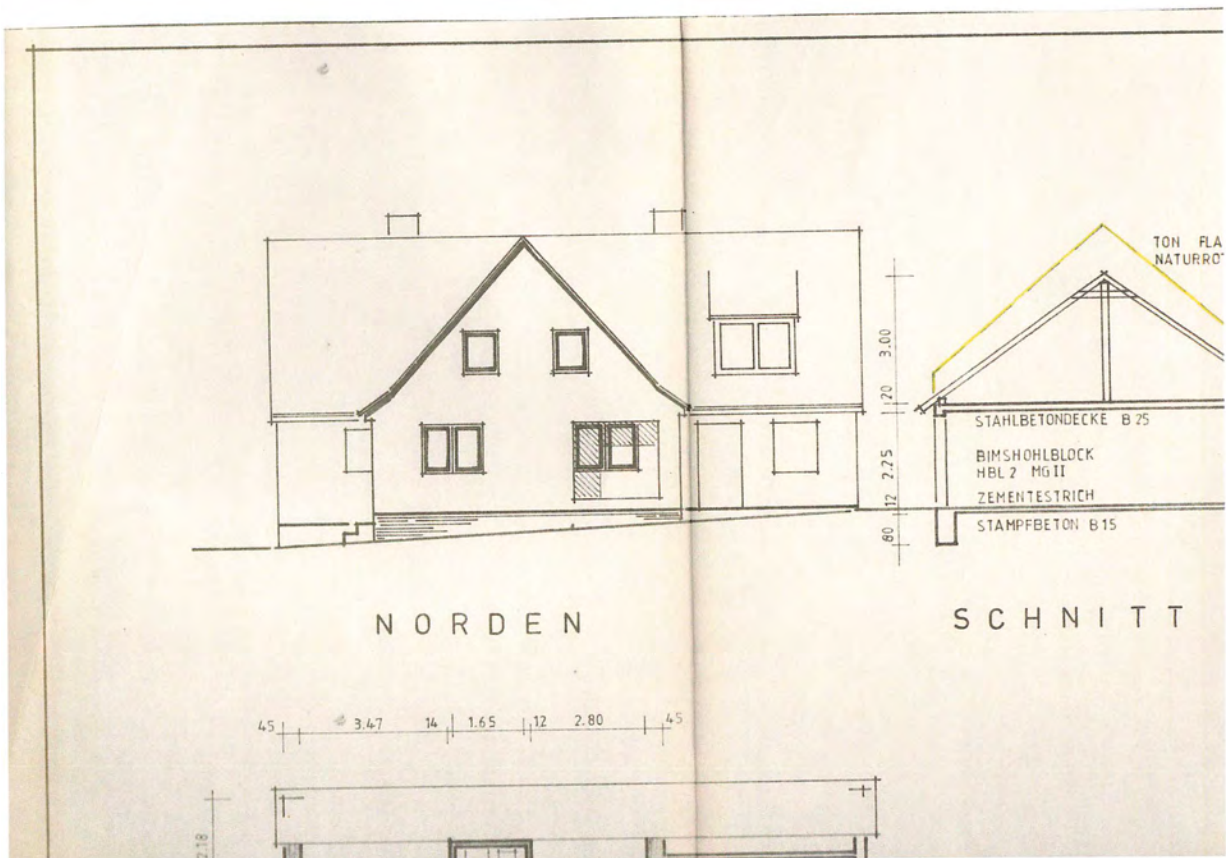
Eingangsbereich

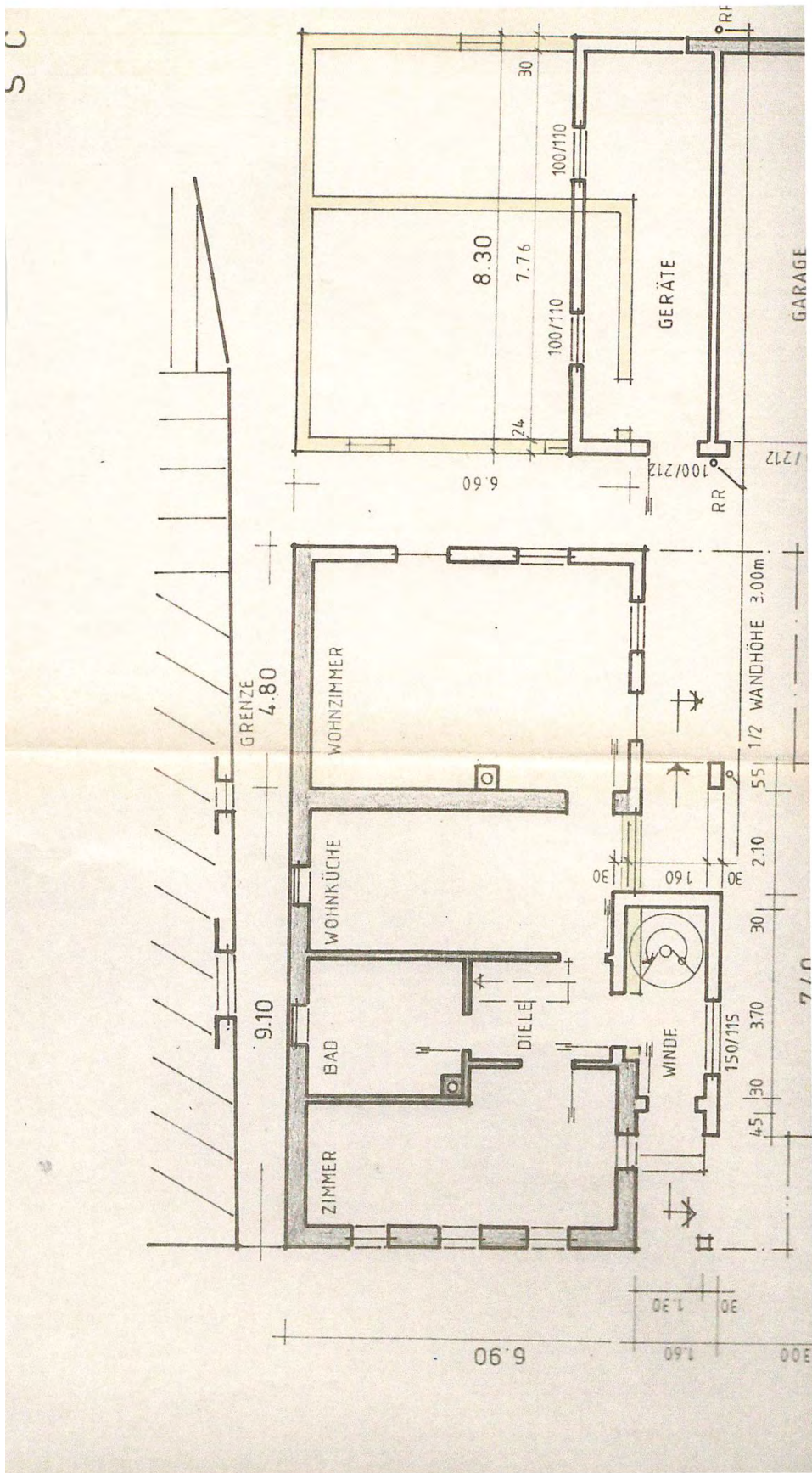


Nebengebäude



Anlage 6: Auszug aus den Bauplänen

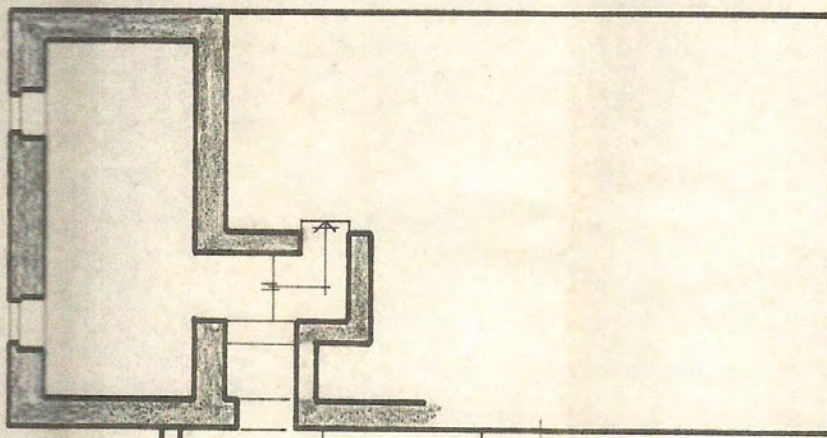




Teilunterkellerung S



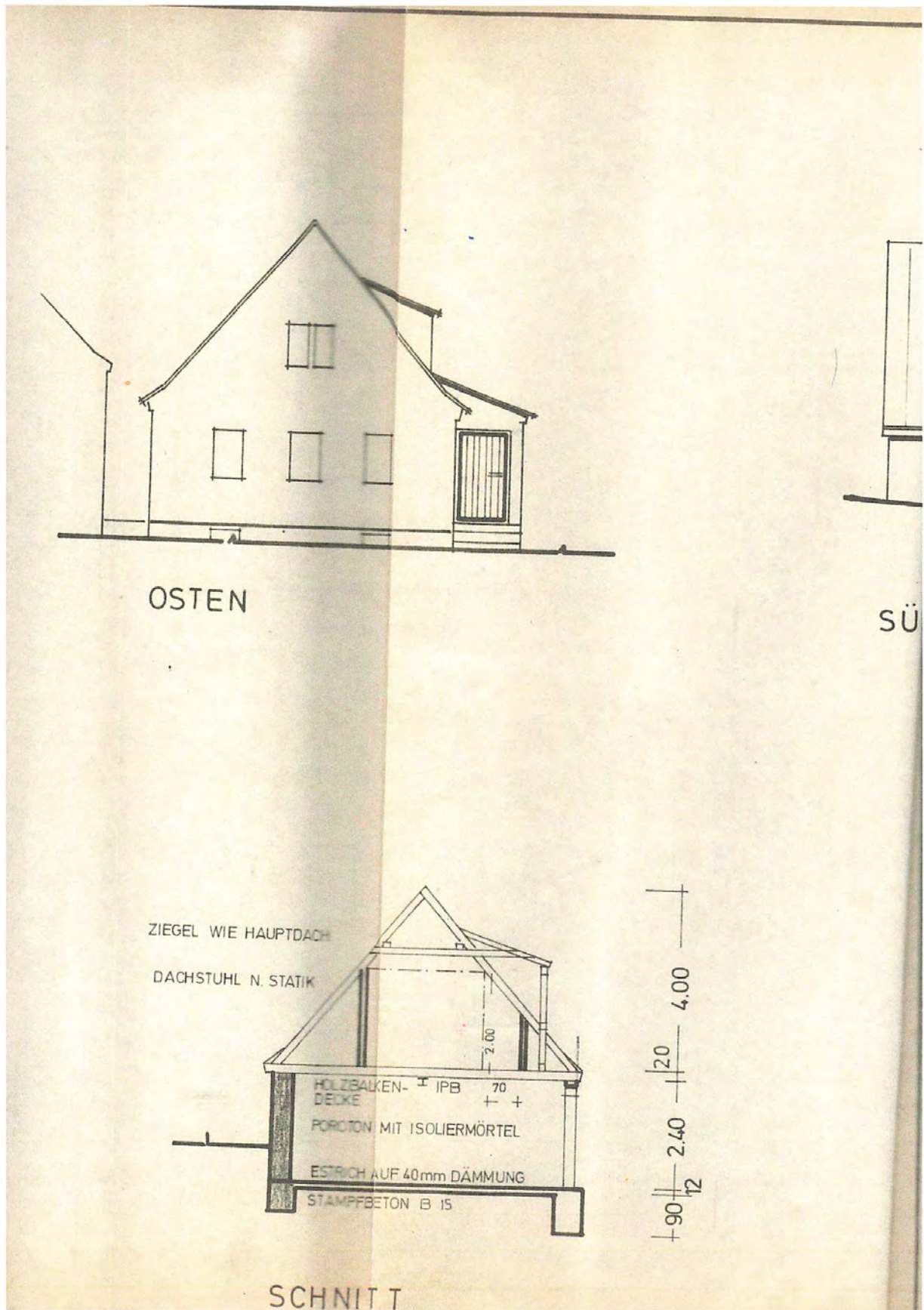
13.90



36
5.40

24 | 126

KELLERGECHOSS



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

