

LEINACH-FRANKFURT-BERLIN
O E S T E M E R GmbH
SACHVERSTÄNDIGENRING

Am Riedberg 23, 97274 Leinach
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

GUTACHTEN
zum Verkehrswert
Langgasse 7
97753 Karlstadt

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Geschäftszeichen
des Auftraggebers: 2 K 78/25
des Sachverständigen: 26003.2 S
24. April 2026

Das Gutachten umfasst 37 Blatt und wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite	3
2	Beschreibung	Seite	5
3	Berechnung	Seite	12
4	Auswertung	Seite	13
	Bodenwert		18.000,00 €
	Verkehrswert		195.000,00 €
5	Anlagen	Seite	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert des Anwesens Langgasse 7, 97753 Karlstadt, Flurnummer 65. Aktenzeichen des Amtsgerichts 2 K 78/25

1.2 Auftraggeber ¹⁾

siehe Deckblatt,
Herr Wirries, Rechtspfleger

1.3 Antragsteller ²⁾

Wird im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht genannt.

1.4 Antragsgegner ³⁾

Werden im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht genannt.

1.5 Auftragsinhalt und Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

12.02.2026

1.7 Ortsbesichtigung

Bei der Besichtigung am 12.02.2026 waren u. a. zeitweise oder ständig anwesend

für die AG:	ein Miteigentümer und dessen Ehefrau
für den Sachverständigen ⁴⁾ :	Herr Oestemer

1) in den weiteren Ausführungen kurz Am (= Amtsgericht) genannt.
2) in den weiteren Ausführungen kurz ASt (= Antragsteller) genannt.
3) in den weiteren Ausführungen kurz AG (= Antragsgegner) genannt.
4) in den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

1.8 verwendete Unterlagen, u. a.

Grundbuchauszug

amtlicher Lageplan M 1/1000

digitaler Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Schriftverkehr

eigene Aufzeichnungen anlässlich meiner Besichtigung

1.9 Grundbuchdaten

laut Grundbuchauszug:

Grundbuch von Karlstadt

Band 152, Blatt 5825

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 65

Langgasse 7

Grundstücksgröße: 119 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

kein Eintrag

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

zwei Pfändungseintragungen

III. Abteilung:

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

2 Beschreibung

2.1 Lage, siehe Anlagen 5.1 und 5.2

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main Spessart
Ort:	Karlstadt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im Altstadtbereich.
Versorgung und Dienstleistungsbetriebe:	Karlstadt verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und schulische Einrichtungen sind vorhanden.

2.2 Grundstück

Grundstücksfläche:	119 m ²
Straßenfront:	etwa 6 m zur Langgasse und etwa 13 m zur Neuen Bahnhofstraße
Zuschnitt:	unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Soweit ersichtlich: normal. Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht. Das Grundstück liegt im sog. Hochwasser HQ Extrembereich.
Immissionen:	innerörtlicher Durchgangsverkehr
Besonderheiten:	Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
Straßenausbau:	Derzeit werden Versorgungsleitungen verlegt.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser sowie mit Strom, Gas und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Es handelt sich um ein Einzeldenkmal, siehe Anlage 5.3.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östliche Altstadt“
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen

2.5 Altlasten

siehe Anlage 5.4.

2.6 Gebäude

2.6.1 allgemeine Beschreibung

Bauart:	zweigeschossiges Wohnhaus, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ursprünglich 1560
Modernisierung:	In der Vergangenheit wurden zu verschiedenen Zeiten Modernisierungen durchgeführt. Die genauen Zeiträume und die Art der Maßnahmen sind nicht bekannt. Aktuell werden im Innenbereich noch bauliche Maßnahmen durchgeführt. Ein AG legte hierzu eine Auflistung vor, siehe

Anlage 5.5.

Nutzung Kellergeschoss (kurz: KG): Kellerräume

Nutzung Erdgeschoss (kurz: EG): Wohnräume

Nutzung Obergeschoss (kurz: OG): Wohnräume

Nutzung Dachgeschoss (kurz: DG): Wohnräume

2.6.2 Baukonstruktion, soweit bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Bauart der Fundamente:	Mauerwerk, Beton
Bauart der Bodenplatte:	augenscheinlich Beton
Bauart der Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk
Bauart der Kellerdecke:	Bruchstein-Gewölbe
Bauart der Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk
Bauart der Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bauart der Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Bauart der Treppen:	Stahl, Beton und Holz
Bauart der Fassade:	Putzfassade, mit Anstrich, Fachwerk
Bauart der Sockel:	Putz mit Anstrich
Bauart der Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Bauart der Dachform:	Satteldach
Bauart der Dacheindeckung:	Falzziegel-Eindeckung, etwa 38 Jahre alt
Bauart der Spenglerarbeiten:	soweit erkennbar, verzinkte und gestrichene Dachrinnen
Bauart des Kamins:	gemauert und geputzt, mit verblechtem Kopf
Bauart des Hauseingangs:	Holztüre
Bauart der Fenster:	Holz und teilweise Kunststoff
Bauart der Innentüren:	u. a. aus Massivholz mit Füllungen, zu den Wohnräumen aus Holzfutter mit Kunststoffbeschichtung

2.6.3 Ausstattung, soweit bekannt

Die Konstruktion besteht im **KG** aus einem Gewölbe und im **EG**, soweit feststellbar, aus Mauerwerk. Der Zugang erfolgt an der Ostseite des EG. Es gibt, soweit erkenn-

bar, eine viertelgewendelte Treppe aus Beton und teilweise aus Naturstein. Das Gewölbe im Keller ist geputzt. Der Putz und der Anstrich lösen sich teilweise. Es verläuft ein Tonnengewölbe in Ostwestrichtung. Der Fußboden ist betoniert. In der Bereichsmittle befindet sich augenscheinlich eine geputzte Stütze, zu meinen Befunden siehe Bilder 1 bis 11.

Im EG gibt es zwei Kamine. Die lichte Höhe beim Anfang der Treppe im KG beträgt etwa 1,8 m. Die erforderliche Mindesthöhe beträgt 2 m. Die Treppe ist steil und schwer begehbar.

Im EG wurden die Küche sowie der Wohn- und der Schlafraum letztmalig vor etwa fünf Jahren erneuert.

Küche

Decke:	Putz mit Anstrich
Wände:	etwa 2,1 m hoch gefliest
Küchenzeile:	an der Südseite, mit Einbauherd und Spüle mit Dunstabzug
Türe:	soweit erkennbar, Holz Futtertüre, mit Kunststoff beschichtet
Fenster:	an der Nordseite gelegen, ehemaliges Schaufenster eines Ladens aus Holz, mit kippbarem Oberlicht
Bodenbelag:	Laminat aus Vinyl

Wohn- und Schlafraum

Decke:	mit Kassetten abgehängt
Wände:	Putz mit Anstrich, an der Südseite teilweise gefliest
Bodenbelag:	Laminat aus Vinyl
Türe	nördlich gelegen, mit Ausgang zur Bahnhofstraße, mit Festverglasung und feststehendem Oberlicht mit Wärmedämmglas

Fenster: zweiflügelig, feststehende Verglasung

Flur

Decke: Putz mit Anstrich

Dusche, östlich gelegen, mit Waschmaschine

Wände: etwa 1,5 m hoch gefliest

Sanitärinstallation: Duschtasse in der Südostecke mit Bekleidung

Vorraum, südlich gelegen

Sanitärinstallationen Waschbecken mit Kaltwasser, Sitzklosett mit Aufputzspülkasten

Allgemein

Heizung: Gaszentralheizung, Alter unbekannt

Elektroinstallation: einfacher Ausstattungsstandard

Zu meinen Befunden siehe Bilder 12 bis 29.

OG

Diele, nördlich gelegen

Decke: abgehängt, mit Einbauleuchten

Wände: Putz mit Anstrich

Bodenbelag: Laminat

Küche

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: wie vor

Bodenbelag: PVC

Wohnzimmer, westlich gelegen

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: Putz mit Anstrich

Fenster: einflügelig, mit Drehkipppbeschlag

Bodenbelag: Laminat

Schlafzimmer, südlich gelegen

Decke:	Putz mit Anstrich
Wände:	Putz mit Anstrich
Fenster:	mit Wärmedämmverglasung und einem feststehenden Oberteil
Bodenbelag an der Ostseite:	Laminat

Badezimmer

Decke:	abgehängt, mit Einbauleuchten
Wände:	Putz mit Anstrich, teilweise gefliest
Fenster:	mit Wärmedämmverglasung und Drehkippschlag
Bodenbelag:	Fliesen
Sanitärinstallationen:	bodengleiche Dusche, mit Glastüre und feststehendem Glasteil, Badewanne, Sitzklosett mit Einbauspülkasten, Waschtisch

DG

Die Räumlichkeiten wurden letztmalig vor etwa fünf Jahren erneuert.

Türen:	Futtertüren mit furnierten bzw. kunststoffbeschichteten Türblätter
--------	--

2.6.4 Ansichten und AußenbereicheNordansicht zur Neuen Bahnhofstraße:

<u>EG:</u>	Putz mit Anstrich, Putz löst sich zum Teil im Anschluss an die ehemalige Oberkante des Außenbereiches. Die Straße wird derzeit mit Versorgungsleitungen neu aufgebaut.
<u>OG:</u>	Fachwerk, geputzt, wie vor
<u>Stromversorgung:</u>	erfolgt über das Dach. Die Leitung wird derzeit in die Straße verlegt.

<u>Ostansicht:</u>	entfällt, Nachbarbebauung Neue Bahnhofstraße 22
<u>Südansicht:</u>	entfällt, Nachbarbebauung Langgasse 9
<u>Westansicht:</u>	Beschreibung wie vor, im EG löst sich teilweise der Putz. Die Entlüftung vom Keller erfolgt über einen vergitterten Holzrahmen.
<u>Hauszugang:</u>	mit zwei Stufen, mit Kunststein belegt. Die Fensterbank ist ähnlich bzw. soweit erkennbar, aus rotem Sandstein. Es gibt ein ehemaliges Schaufenster. Die frühere Haustüre ist aus Massivholz.
<u>OG:</u>	Fachwerk mit vier Fenstern. Im nordwestlichen Eckbereich ist eine Jahreszahl 1560 erkennbar. Das Fachwerk ragt etwa 60 cm mit einer Natursteinauskragung über die Ecke.
<u>DG:</u>	Das Fachwerk ist zum Teil verwittert.

3 Berechnungen

Auf Grund fehlender Pläne wird die Bruttogrundfläche aus dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung gemessen. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche

KG:	rund	=	91,00 m ²
EG:	rund	=	91,00 m ²
OG:	rund	=	91,00 m ²
DG:	rund	=	<u>91,00 m²</u>
			364,00 m²

3.2 Wohn-/Nutzfläche

Auf Grund fehlender Pläne wird die Wohnfläche überschlägig aus der Brutto-Grundfläche ermittelt

EG:	91,00 m ² x 0,70	rund	=	63,70 m ²
OG:	wie EG	rund	=	63,70 m ²
DG:		rund	=	30,00 m ²
				157,40 m²

Gesamt rd. 158 m²

4 Auswertung

4.1 zum Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Würzburg beträgt der Bodenrichtwert für das, bewertende Grundstück in Karlstadt, zum Stichtag 01.01.2024, € 155,00/m², einschl. Erschließung.

Grundstücksgröße: 119 m²

Bodenrichtwert

zum Stichtag 01.01.2024: € 155,00/m², einschließlich Erschließung

Bodenwert: 119 m² x € 155,00/m² = **€ 18.445,00**

rund € 18.000,00

4.2 zum Sachwertverfahren

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** (§ 22 ImmoWertV) sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der

Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übliche, wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer** (§ 6(6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der **Sachwert** der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

Die **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Mit **Marktanpassungsfaktoren** (§ 14 ImmoWertV) und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1).

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs)

(§ 14, Abs. 2, Satz 1).

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Der angrenzende Landkreis Würzburg veröffentlicht in den Marktberichten Sachwertfaktoren. Der letzte Marktbericht wurde 2024 veröffentlicht. Die Sachwertfaktoren werden in Abhängigkeit von der Art der Nutzung, dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert ermittelt.

Demnach würde sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,18 ergeben. Das Bewertungsobjekt weicht jedoch in mehreren Punkten vom typischen Vergleichsgrundstück ab. Das Grundstück liegt im Altstadtbereich und ist nahezu vollständig überbaut, d. h. keine Freifläche bzw. Gartenanteil. Das Gebäude ist ein Einzeldankmal und weist zum Großteil eine sehr alte Bausubstanz auf. Unter Abwägung aller Faktoren schätze ich den Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf 1,00.

Sachwert Wohnhaus

Wertermittlungstichtag:		12.02.2026
Baujahr fiktiv:		1971
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Alter:		55 Jahre
Restnutzungsdauer:		25 Jahre
Bruttogrundfläche:		364 m ²
Standardstufe:		3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€	835,00/m ² *
Baupreisindex (2010 = 100):		191,00
NHK zum Stichtag:	€	1.594,85/m ²
Außenanlagen:		2 %
Alterswertminderung linear:		69 %
Bodenwert:	€	18.000,00
Marktanpassungsfaktor:		1,00

*) Typ 1.11 mittel

Gebäudeherstellungswert

364 m ² x € 1.594,85/m ²	=	€	580.525,40
zuzüglich besonderer Bauteile		€	0
zuzüglich Außenanlagen 2 %	=	€	<u>11.610,51</u>
Gebäudeherstellungswert, einschließlich BNK		€	592.135,91
abzüglich Alterswertminderung 69 %	=	€	<u>408.573,78</u>
		€	183.562,13
zuzüglich Bodenwert		€	<u>18.000,00</u>
vorläufiger Sachwert		€	201.562,13
marktangepasster, vorläufiger Sachwert		€	201.562,13
abzüglich Reparaturstau		€	7.000,00
zuzüglich bes. objektspezifische Grundstücks- merkmale		€	<u>0,00</u>
		€	194.562,13
Grundstückssachwert zum Stichtag, rund		€	195.000,00

4.3 zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die **Wertermittlung** wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken. Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche m²-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen und Baunebenkosten werden

gesondert berechnet.

Das **Ertragswertverfahren** ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.

Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

Zusammenfassend: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilien-Wohnhaus. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Ich schätze den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert, zum Stichtag, auf

rd. € 195.000,00.

Leinach, 24. April 2026

Martin Oestemer, Baumeister

5 Anlagen

5.1 Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2026; siehe Beschreibung auf der Seite 5



5.2 Lageplan, Auszug aus der Liegenschaftskataster, unmaßstäblich; siehe hierzu Beschreibung der Seite 5



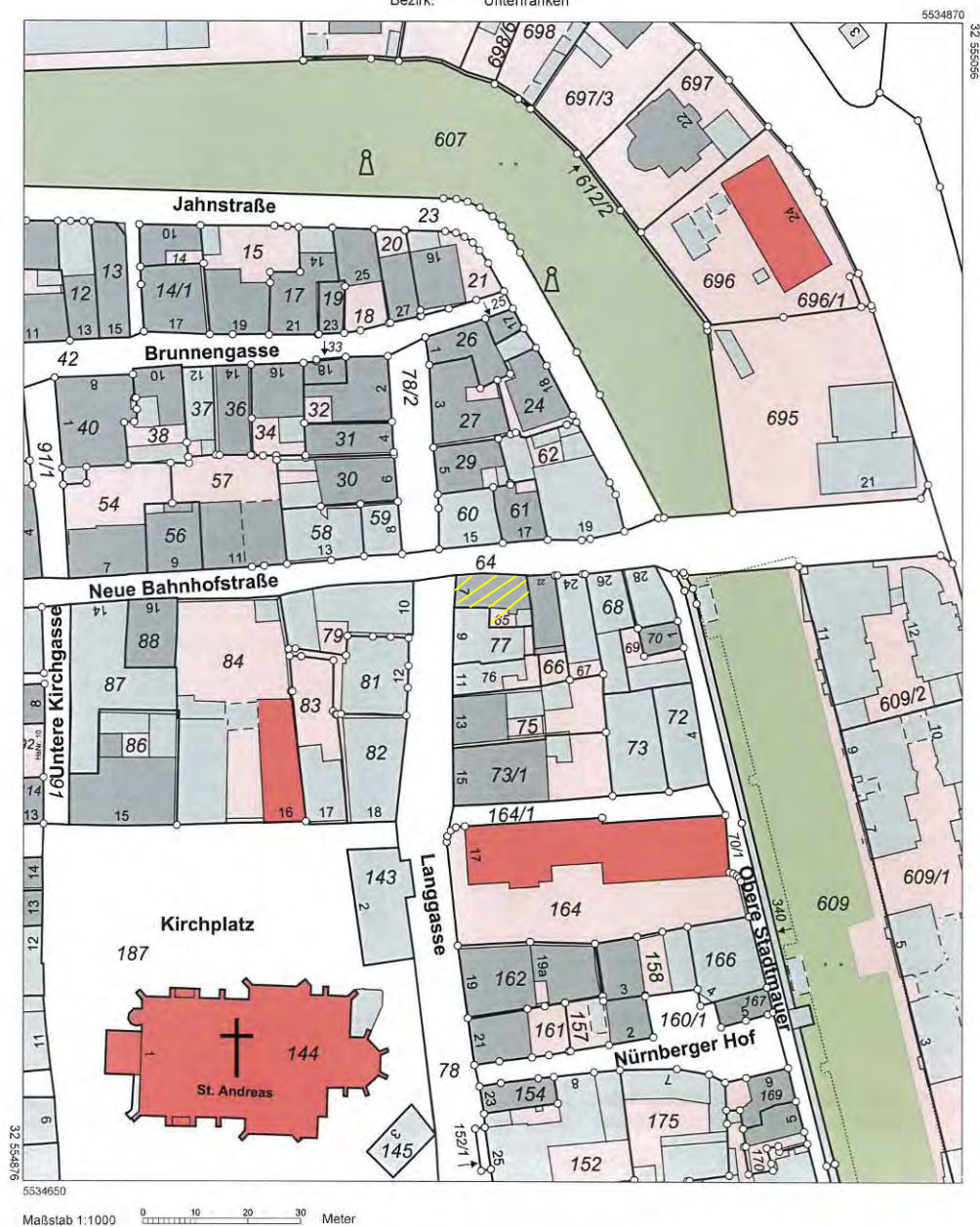
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lohr a.Main
Erthalstraße 1
97816 Lohr a.Main

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 16.04.2026

Flurstück: 65
Gemarkung: Karlstadt

Gemeinde: Karlstadt
Landkreis: Main-Spessart
Bezirk: Unterfranken



5.3 Auszug vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege; siehe hierzu Beschreibung der Seite 6

Wohnhaus

Aktennummer	D-6-77-148-103
Lage	Bezirk Unterfranken Landkreis Main-Spessart Karlstadt
Adresse	Langgasse 7
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Bilder	



Beschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit über Eck vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss und freigelegtem Zierfachwerkgiebel in Ecklage, Eckquaderung im Erdgeschoss bez. 1580.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal
KONTAKT	www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen

BESUCHEN SIE UNS AUCH AUF  

5.4 Auskunft aus dem Altlastenregister, erhalten als E-Mail am 16.02.2026;
siehe hierzu Beschreibung der Seite 6

Zur Sache selbst:

zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Grundstück mit der Flurnummer 65 in der Gemarkung Karlstadt nicht im Altlastenkataster verzeichnet und somit eine Altlast derzeit nicht bekannt.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet. Eine Einstufung als „nicht altlastrelevant“ ist nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“, d.h. es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht bzw. daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen.

Eventuell vorhandene belastende Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Mit freundlichen Grüßen

Fr. Scherer

Bodenschutzrecht

Landratsamt Main-Spessart

Marktplatz 8

97753 Karlstadt

5.5 Zusammenstellung der Eigenleistungen, erhalten von einem AG als E-Mail am 01.04.2026;

1. Eigenleistungen (Arbeitsstunden)

Die durch uns (inkl. Familie) erbrachten Arbeitsstunden stellen sich wie folgt dar:

- Badezimmer: ca. 80 Stunden
- Schlafzimmer und Ankleidezimmer (oben): jeweils ca. 35 Stunden (gesamt ca. 60 Stunden)
- Wohnzimmer und Küche: ca. 220 Stunden
- Treppe: ca. 40 Stunden
- Flur/Gang oben und unten: ca. 80 Stunden

Gesamte Eigenleistung: ca. 450 Stunden

Die Arbeiten wurden maßgeblich von uns selbst sowie mit Unterstützung unserer Familie durchgeführt.

2. Finanzielle Investitionen

Zusätzlich zu den Eigenleistungen wurden folgende Investitionen getätigt:

- ca. 50.000 €
- ca. 63.000 €

Gesamtinvestition: ca. 113.000 €

Diese Summe beinhaltet unter anderem auch Kosten aus dem Haushaltsbudget, beispielsweise für die Heizungsanlage sowie weitere bauliche Maßnahmen.

5.6 Bilder



Bild 1



Bild 2

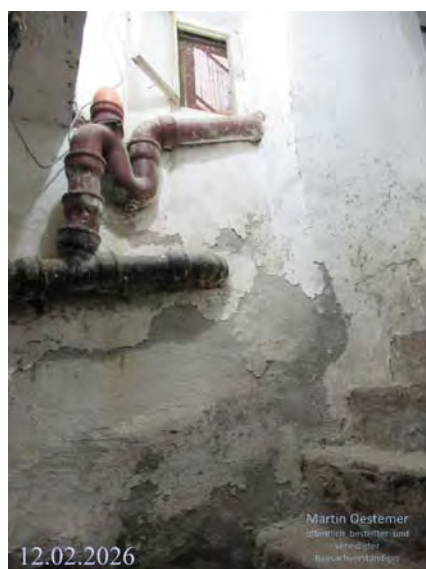


Bild 3



Bild 4

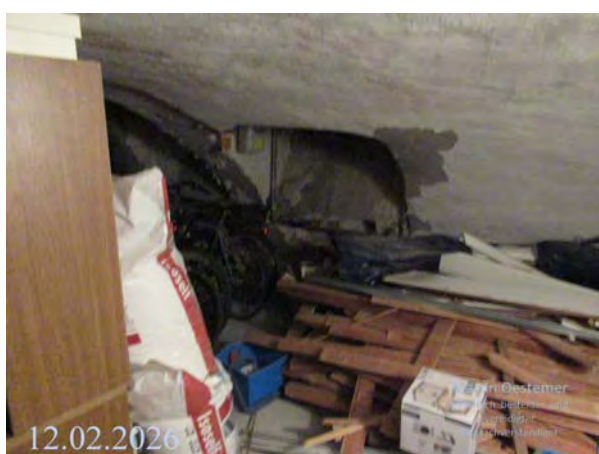


Bild 5



Bild 6

5.6 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8



Bild 9

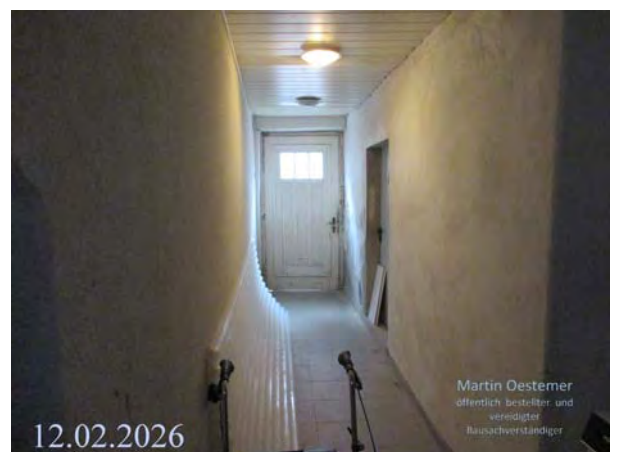


Bild 10



Bild 11

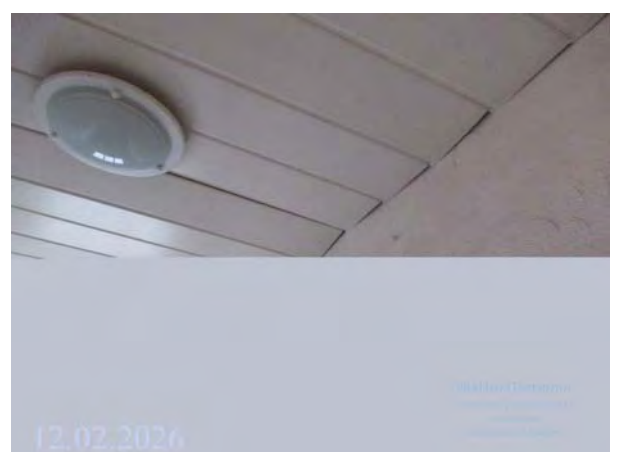


Bild 12

5.6 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16

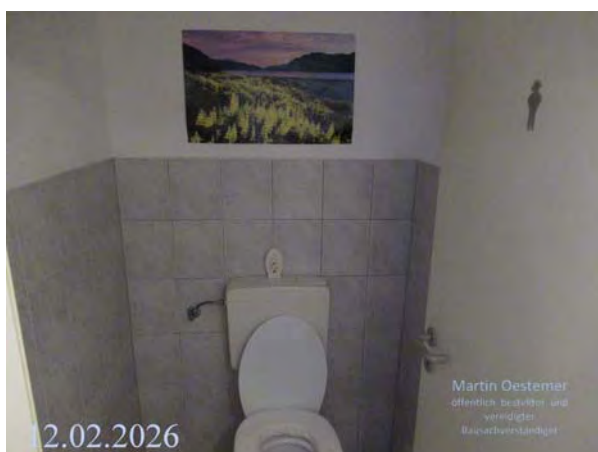


Bild 17



Bild 18

5.6 Fortsetzung



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



Bild 23



Bild 24

5.6 Fortsetzung

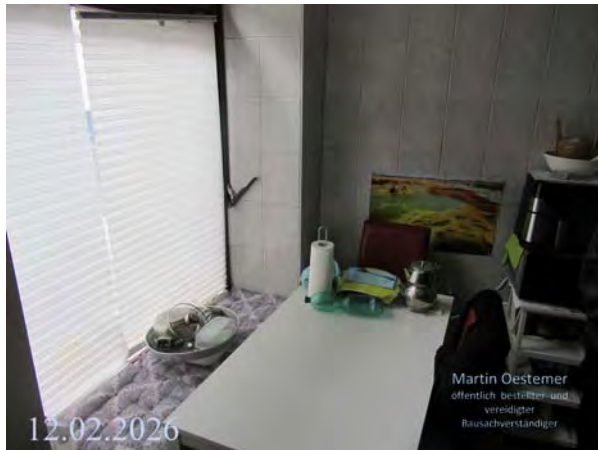


Bild 25

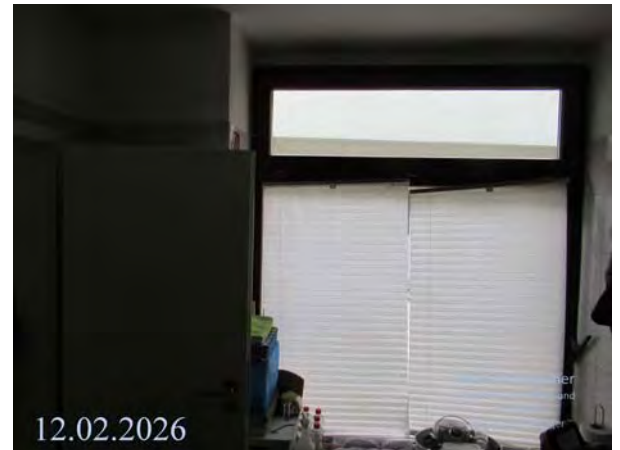


Bild 26

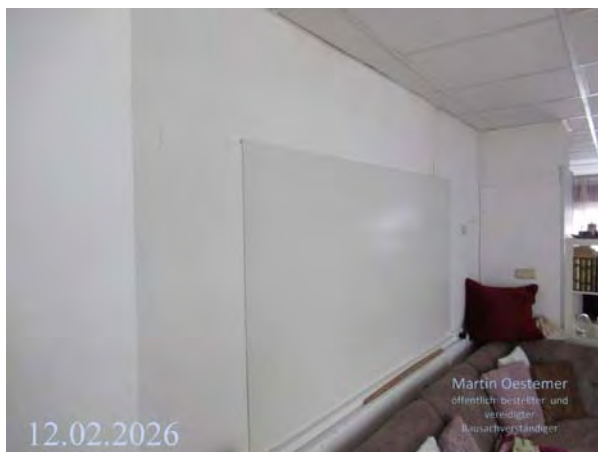


Bild 27

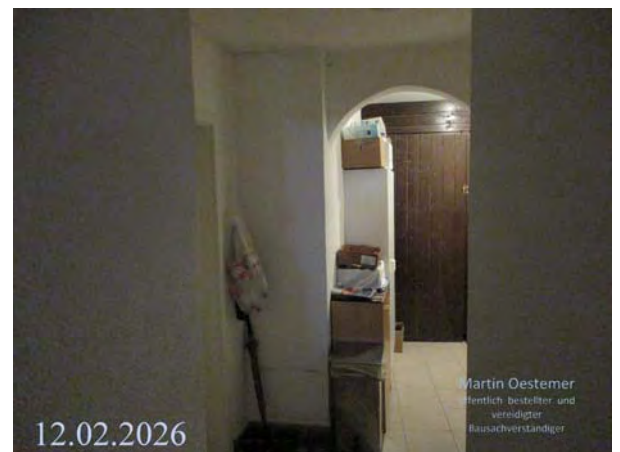


Bild 28



Bild 29



Bild 30

5.6 Fortsetzung



Bild 31



Bild 32



Bild 33



Bild 34



Bild 35



Bild 36

5.6 Fortsetzung



Bild 37



Bild 38



Bild 39



Bild 40



Bild 41



Bild 42

5.6 Fortsetzung



Bild 43



Bild 44

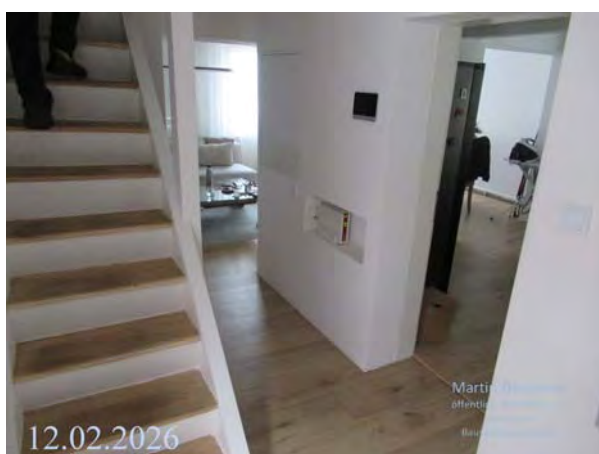


Bild 45



Bild 46



Bild 47



Bild 48

5.6 Fortsetzung

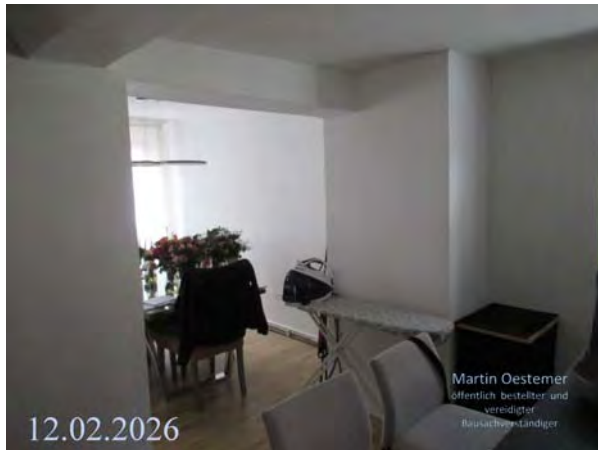


Bild 49



Bild 50



Bild 51

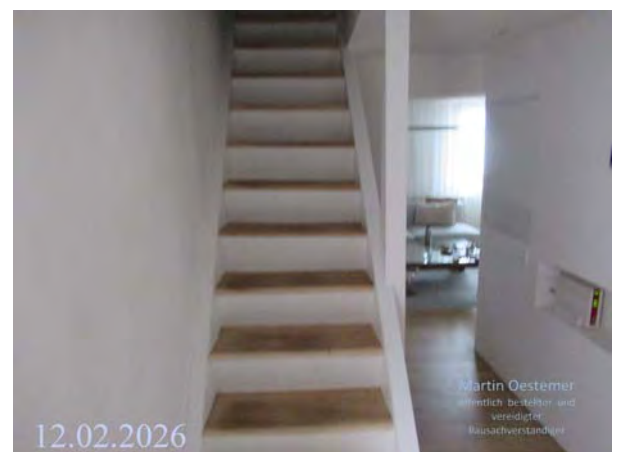


Bild 52

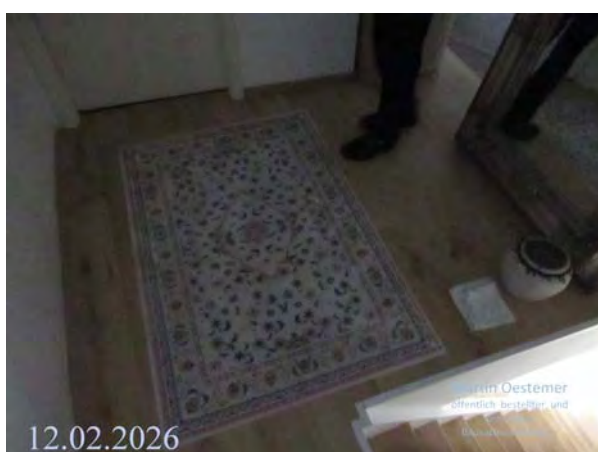


Bild 53



Bild 54

5.6 Fortsetzung



Bild 55



Bild 56

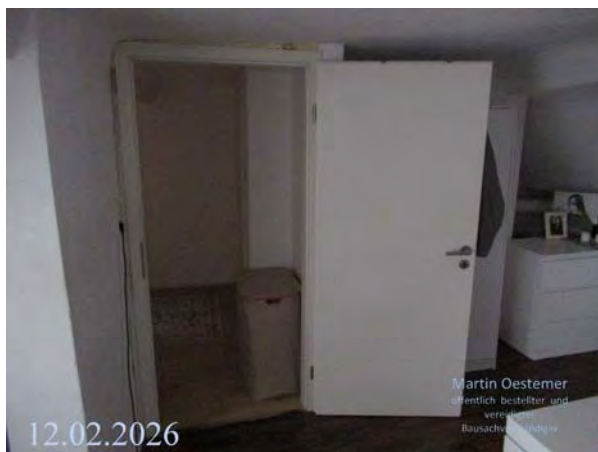


Bild 57



Bild 58



Bild 59



Bild 60

5.6 Fortsetzung



Bild 61



Bild 62



Bild 63



Bild 64



Bild 65



Bild 66

5.6 Fortsetzung



Bild 67



Bild 68



Bild 69



Bild 70



Bild 71



Bild 72

5.6 Fortsetzung



Bild 73



Bild 74



Bild 75



Bild 76



Bild 77



Bild 78

5.6 Fortsetzung



Bild 79



Bild 80



Bild 81



Bild 82