

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

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

Kerstin Borries-Pöllinger

**von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken / Land-
wirtschaft**

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

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-
gen (HLBS)**



Aktenzeichen: 2 K 80/24
09.02.2025

Kurzfassung des GUTACHTENS

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Einfamilienhaus mit ca. 139 m² Wohnfläche und 1 Garage
bebauten Grundstückes

Im Wiesengrund 8, 97268 Kirchheim, Flst 808/4 zu 783 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 22.01.2025 ermittelt mit

302.000.- €

(in Worten: dreihundertzweitausend)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 07.11.2024 Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Kirchheim Band 39, Blatt 1711 <table><thead><tr><th><u>Lfd.Nr.</u></th><th><u>Flst.</u></th><th><u>Größe / m²</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>808/4</td><td>783</td></tr></tbody></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	2	808/4	783
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>					
2	808/4	783					
Kataster	Gemarkung Kirchheim						
Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abtl. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg						
Auftrag vom	21.11.2024						
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	Als Bewertungstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 22.01.2025 maßgebend						
Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Lageplan im M 1:1.000- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg- Grundbuchauszug vom 07.11.2024- Stellungnahme des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim vom 12.12.2024- Altlastenauskunft des Landratsamtes Würzburg- auszugsweise Baupläne aus den Jahren 1974 und 1996						

Grund- und Bodenbeschreibung:

Lage, Gestalt und Form

<u>Bundesland:</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk:</u>	Unterfranken
<u>Landkreis:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
<u>Ort:</u>	Würzburg

Würzburg liegt in Mainfranken und ist Sitz der Regierung von Unterfranken. Mit 130.000 Einwohnern ist Würzburg die drittgrößte Stadt in Franken und gilt seit 2018 als eines der neu geschaffenen Regionalzentren des Freistaates Bayern. Mit der Julius-Maximilian-Universität zählt die Stadt zu den klassischen deutschen Universitätsstädten. Würzburg ist umgeben vom Spessart, der Rhön, dem Steigerwald und bekannten Weinlagen mit mehreren Weingütern.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kirchheim, ca. 13 km von Würzburg entfernt. Kirchheim besteht aus 7 Gemeindeteilen und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim.

Die Gemeinde ist insbesondere durch die Steinindustrie geprägt und ist Hauptsitz eines der größten Steinmetzunternehmen Deutschlands.

Demographische Entwicklung:

Würzburg gehört zu Demografietyt 7, d. h. Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik. Folgende Einwohnerzahlen lagen jeweils zum 31.12. vor:

2021 = 129.437

2022 = 127.810

Die Gemeinde Kirchheim hat in 2020 ca. 2.225 Einwohner mit leicht steigender Tendenz.

Verkehrslage, Entfernungen:

In Kirchheim befindet sich ein Haltepunkt der Frankenbahn Stuttgart – Würzburg. Nach Würzburg verkehrt die Regionalbahn der Mainfrankenbahn im Ein-Stunden-Takt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage. In Kirchheim befinden sich 2 Kindergärten und 1 Grundschule. Diese sind ca. 500 m von dem Bewertungsobjekt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort gegeben durch 1 Supermarkt, Bäcker und Apotheke. In Giebelstadt (ca. 5 km entfernt) finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Bewertungsflurstückes besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bebauung.

Immissionen:

Immissionen sind wenig gegeben, die Immissionen durch den Ortsverkehr sind kaum zu vernehmen.

Topografische Grundstückslage:

Von der Straße zum Hauseingang steigt das Flst leicht an.
Das Bewertungsflurstück in sich in Richtung Osten ist nahezu eben.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 808/4 grenzt mit der westlichen Grundstücksseite mit ca. 20 m an die Anliegerstraße.

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück hat eine regelmäßige, nahezu rechteckige Grundstücksform.

Erschließung

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt an der reinen Anliegerstraße „Im Wiesengrund“. Es handelt sich um eine bituminös befestigte Straße mit beidseitigen schmalen Gehwegen.

Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsobjekt liegt nahezu eben zur Anliegerstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen:

In dem Wohnhaus liegen gemäß Angaben im Ortstermin Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom an. Der vorhandene Glasfaseranschluss liegt im KG und ist nicht im Haus angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Garage mit Abstellraum des Bewertungsobjektes ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Garage des nördlichen Nachbarflurstückes ist auf der nord-westlichen Grenze errichtet. Weitere Grenzbebauungen liegen nicht vor.

Baugrund, Grundwasser:

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist voll unterkellert. In den Kellerräumen ist Teilweise Feuchtigkeit erkennbar. In diesem Bereich von Kirchheim besteht gemäß Angaben im Ortstermin ein hoher Grundwasserspiegel, weshalb das KG als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) ausgeführt ist.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

a) In Abteilung II des Grundbuches von Kirchheim, Band 39, Blatt 1711, Ausdruck vom 07.11.2024 besteht mit der laufenden Nr. 3 der Eintragungen folgende Eintragung für die laufende Nr. 2:

„Kanalleitungsrecht für die Gemeinde Kirchheim. Gemäß Bewilligung vom 05. Juli 1976, eingetragen am 23. März 1977.“

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Erklärungen dieser Art wurden gemäß Angaben im Ortstermin nicht abgegeben.

Naturschutz:

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz gemäß Bayerischen Denkmalatlas.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gemäß der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 14.12.2024 nicht vor. Allerdings sind im Altlastenkataster nur die bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Flächennutzungsplan:

Gemäß der schriftlichen Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim vom 12.12.2024 besteht die 7. Überarbeitung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, der am 29.11.2022 wirksam wurde. Danach ist der Bereich des Bewertungsflurstückes als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein seit Juni 1976 rechtswirksamer qualifizierter Bebauungsplan, 2. Änderung in 1981, gemäß §30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §9 BauGB.

Der Bebauungsplan „Karolinenruhe“ enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche. Das Bewertungsobjekt hält die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes ein und die Erschließung ist gesichert, womit das bauliche Vorhaben nach §30 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Für das Flst 808/4 liegen keine weiteren bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB vor.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flst 808/4 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim sind für das Flst 808/4 die Beiträge gemäß KAG entrichtet. Verbesserungsbescheide sind nicht ergangen. Zum Stichtag sind keine Beiträge nach KAG zu erwarten. Das Flst 808/4 liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Mietverträge liegen gemäß Auskunft im Ortstermin nicht vor. Das Wohnhaus und die Garage werden zum Stichtag von den Eigentümern genutzt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis existiert gemäß Angaben im Ortstermin nicht.

Zuständiger Kaminkehrer:

Der zuständige Kaminkehrer ist in Reichenberg bei Würzburg ansässig.

Brandversicherung:

Das Objekt ist gemäß Angaben im Ortstermin brandversichert.

Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus auf Flst 808/4, Im Wiesengrund 8, 97268 Kirchheim, zum Stichtag 22.01.2025

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 808/4 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage mit angebautem Abstellraum bebaut.
Art des Wohngebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, unterkellert, DG nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Das Baujahr des Wohnhauses wird angegeben mit dem Jahr 1974-1976. Die vorliegenden Baupläne stammen aus dem Jahr 1974.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gemäß den Angaben im Ortstermin wurden folgende Modernisierungen an dem Wohngebäude vorgenommen: 2013: Sanierung der Dusche im EG 2015: Sanierung des Bades im OG 2016: - Austausch der Heizung einschließlich der Wärmepumpe für Warmwasser - Sanierung des Schornsteins

**Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses gem. Ortsbesichtigung am 22.01.2025,
sowie den vorliegenden Bauplänen:**

Konstruktionsart:		massiv gemauert mit Hohlblocksteinen, KG als sogenannte „weiße Wanne“
Fundamente:		Betonplatte
Umfassungswände:		massiv gemauert
Innenwände:		überwiegend massiv
Geschossdecke über KG, EG und OG:		Betonträgerdecke (sog. Deckensteine)
Treppe:	KG/EG/OG:	Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen, Marmorbelag und schmiedeeisernem Geländer
	OG/DG:	einfache Holztreppe ohne Setzstufen
Fenster:		isolierverglaste weiße Kunststofffenster; Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunststoff und die Außenfensterbänke bestehen aus Betonstein. Es sind Rollläden aus PVC eingebaut.
Türen:	Hauseingangstüre:	einflügelige Aluhaustüre mit Cathedralglasfüllung
	Innentüren:	ursprüngliche braune folierte Holztüren mit Holzürstöcken, teilweise mit Glaseinsatz
Heizung:		Es ist eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016 eingebaut. Das Fabrikat ist von der Fa. Viessmann, Vitoladens 300G mit 22kW. Die Räume werden über Kompaktheizkörper erwärmt. Zur Heizöllagerung sind 4 Kunststoffbatterietanks aufgestellt mit einem Fassungsvermögen von je ca. 1.500 Litern. Der Tankraum befindet sich unterhalb der Terrasse und ist vom KG aus zu begehen.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:		mittlerer Standard gemäß Baujahr
Außenansicht:		Die Fassade ist verputzt. Teilweise ist im Innenbereich eine Styropordämmung angebracht.

Kamin:	1 einzügiger Kamin mit Titanzinkblech verkleidet
Dachrinnen:	aus Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	dunkle Betondachsteine
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - Terrasse/Loggia im EG (Hochparterre) - Loggia im OG - KG-Außentreppe - Außentreppe zum Eingang mit Flachdach
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Das Einfamilienhaus hat einen nützlichen Grundriss mit 7 Zimmern mit guter Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche.
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist gut durch die freistehende Lage.
Bauschäden und Baumängel:	<p>EG/OG: Die Duschkabine ist austauschbedürftig. Die Teppichbodenbeläge zeigen Abnutzungsspuren.</p> <p>DG: Die Dämmung mit alukaschierter Glaswolle ist teilweise beschädigt, teilweise abgefallen. Der Kamin ist versottet.</p> <p>KG: An der Decke des Heizöllagerraumes zeigen sich dunkle Verfärbungen, wahrscheinlich von eindringender Feuchtigkeit. Das provisorische Treppengeländer ins KG besteht aus einfachen Holzlatten. Im Heizungsraum und der Waschküche bestehen Innenputzmängel. Die Fußböden sind teilweise uneben,</p> <p>Allgemein: Der Innenbereich ist renovierungsbedürftig einschließlich der überwiegenden Bodenbeläge.</p> <p>Außenbereich:</p>

An der KG-Außentreppe fehlt die Absturzsicherung. An der südlichen Giebelseite bestand im Sockelbereich ein Wasserschaden. Hier ist die Wiederherstellung der Abdichtung und Anfüllung nicht abgeschlossen. An der Holztreppe vor der Terrasse im EG in den Gartenbereich fehlt die Absturzsicherung. Der am Haus verlaufende Betonplattenweg ist teilweise defekt und verschmutzt.

Insgesamt liegt ein Instandhaltungsrückstau vor.

Raumaufteilung gemäß Bauplan

Kellergeschoss:	Flur 5 Räume Heizöllagerraum unterhalb der Terrasse
Erdgeschoss:	Flur WC Garderobe Küche, Speisekammer Esszimmer Wohnzimmer Zimmer
Obergeschoss:	Flur 4 Zimmer Bad Abstellkammer
Dachgeschoss:	1 großer Raum, unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	Fußböden	Wände	Decken
EG			
Flur	Fliesen + Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Garderobe	Fliesen + Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Dusche/WC Stand-WC Dusche	Fliesen	Fliesen raumhoch	Raufaser gestrichen
Küche	Fliesen	Tapete	Raufaser gestrichen
Speisekammer	Mosaikfliesen	Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
Esszimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Wohnzimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	PVC	Tapete	Raufaser gestrichen
Treppe	massiv, Tritt- und Setzstufen, Jura-Marmor Belag, schmiedeeisernes Geländer		

OG			
Flur	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	Teppichboden	Tapete	Raufaser gestrichen
Balkon	große Fliesen in Natursteinoptik	Metallkonstruktion mit Holzverkleidung	Nut-Feder
Bad Hänge-WC Badewanne Waschbecken Röhrenheizung	Mosaikfliesen	Fliesen raumhoch	Raufaser gestrichen
Abstellkammer	PVC	Raufaser gestrichen	Raufaser gestrichen
DG			
unausgebaut	Beton	Dämmung mit Folie	Mauerwerk mit Styropor
KG			
Flur	Fliesen	verputzt/gestrichen	Styroporplatten
Abstellraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	Betondecke
Hobbyraum Röhrenheizung	PVC	Tapete	Styroporplatten
Waschraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	Styroporplatten
Heizungsraum Viessmann Vitoladens 300G, 22kW	Fliesen	verputzt/gestrichen	Beton
Abstellraum	Beton	verputzt/gestrichen	Beton
Tankraum unterhalb der Terrasse	Beton	öldichter Anstrich	verputzt/gestrichen

Beschreibung der Außenanlagen des Flst 808/4

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

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Fernsehempfang ist über eine SAT-Schüssel möglich.

Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefasst.

Die Bepflanzung ist einfach gestaltet mit Rasenflächen, wenigen Büschen und Obstbäumen.

Der Vorgarten besteht überwiegend aus Rasen und einer Hecke.

Zur Straßenseite hin besteht ein gemauerter Zaunsockel mit gemauerten Zaunsäulen.

Nebengebäude

Auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine PKW-Garage aus 1974/76 mit einem im Jahr 1996 errichteten Anbau gegeben. Die Garage mit dem Anbau ist massiv gemauert, mit Flachdach, Holzfenstern, Blechtüre und Kipptor. Die Attika der Flachdacheindeckung ist mit Blech verkleidet. Der Innenbereich ist verputzt, die Einlegedecke unverputzt. Der Anbaubereich wird zum Stichtag als Werkstatt genutzt.

Die Garage mit Anbau weist folgende Baumängel auf:

- senkrecht verlaufender Mauerwerksriss im Innenbereich
- das Holzfenster ist austauschbedürftig
- außen verlaufender senkrechter Riss im Bereich im Anschluss an das Wohnhaus
- die Metalltüre ist korrodiert

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude auf Flst 808/4

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag gemäß Angaben im Ortstermin nicht.
Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen.
Durch die Lage und die Zimmeranzahl eignet sich das Haus insbesondere für eine Familie mit mehreren Kindern.

Verkehrswert:

Der **unbelastete** Verkehrswert

des mit einem Einfamilienhaus und Garage
mit ca. 139 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Im Wiesengrund 8, 97268 Kirchheim,
Flst 808/4 zu 783 m²
wird zum Stichtag **22.01.2025** ermittelt mit

302.000.- €

(in Worten: dreihundertzweitausend)

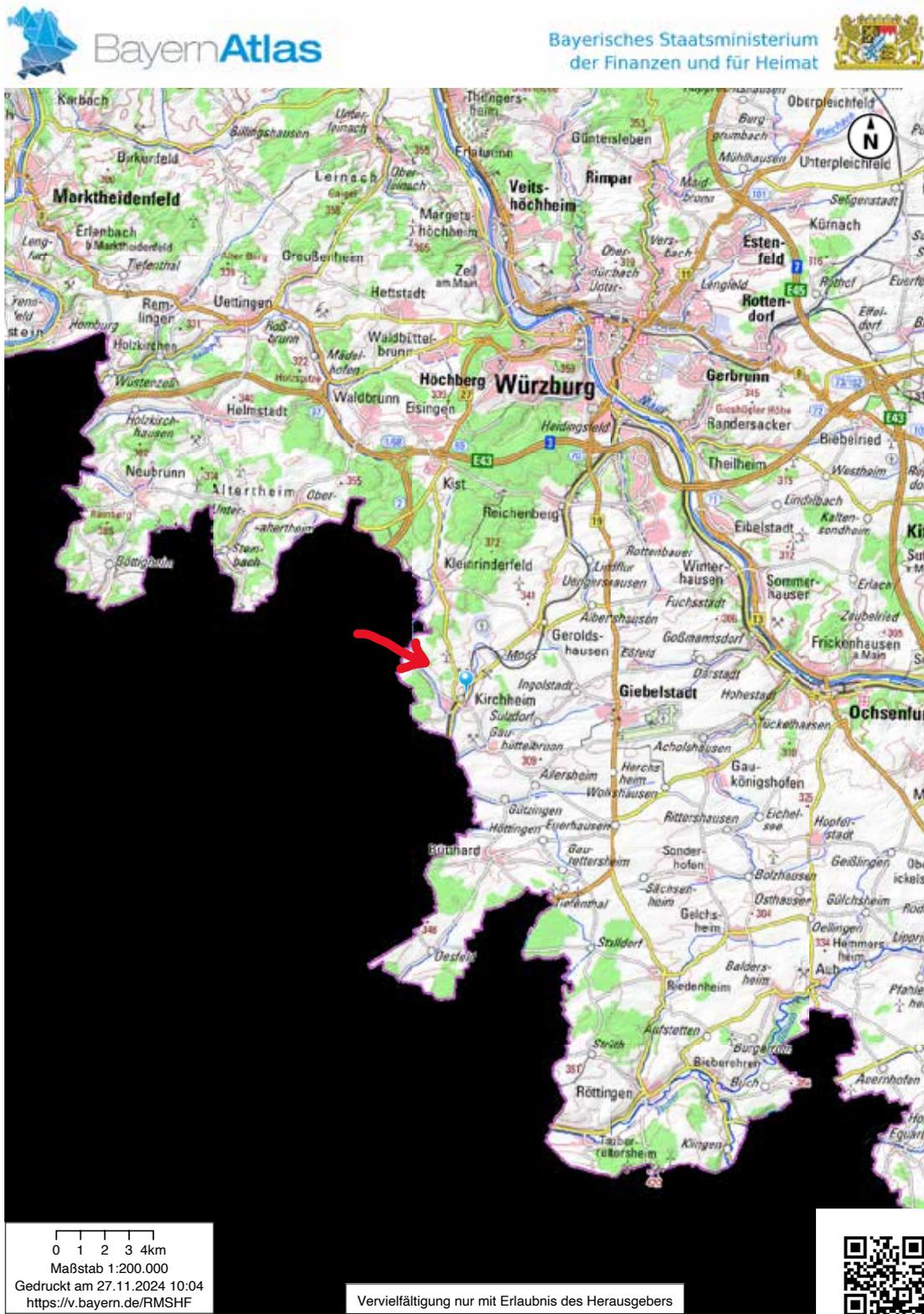
Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

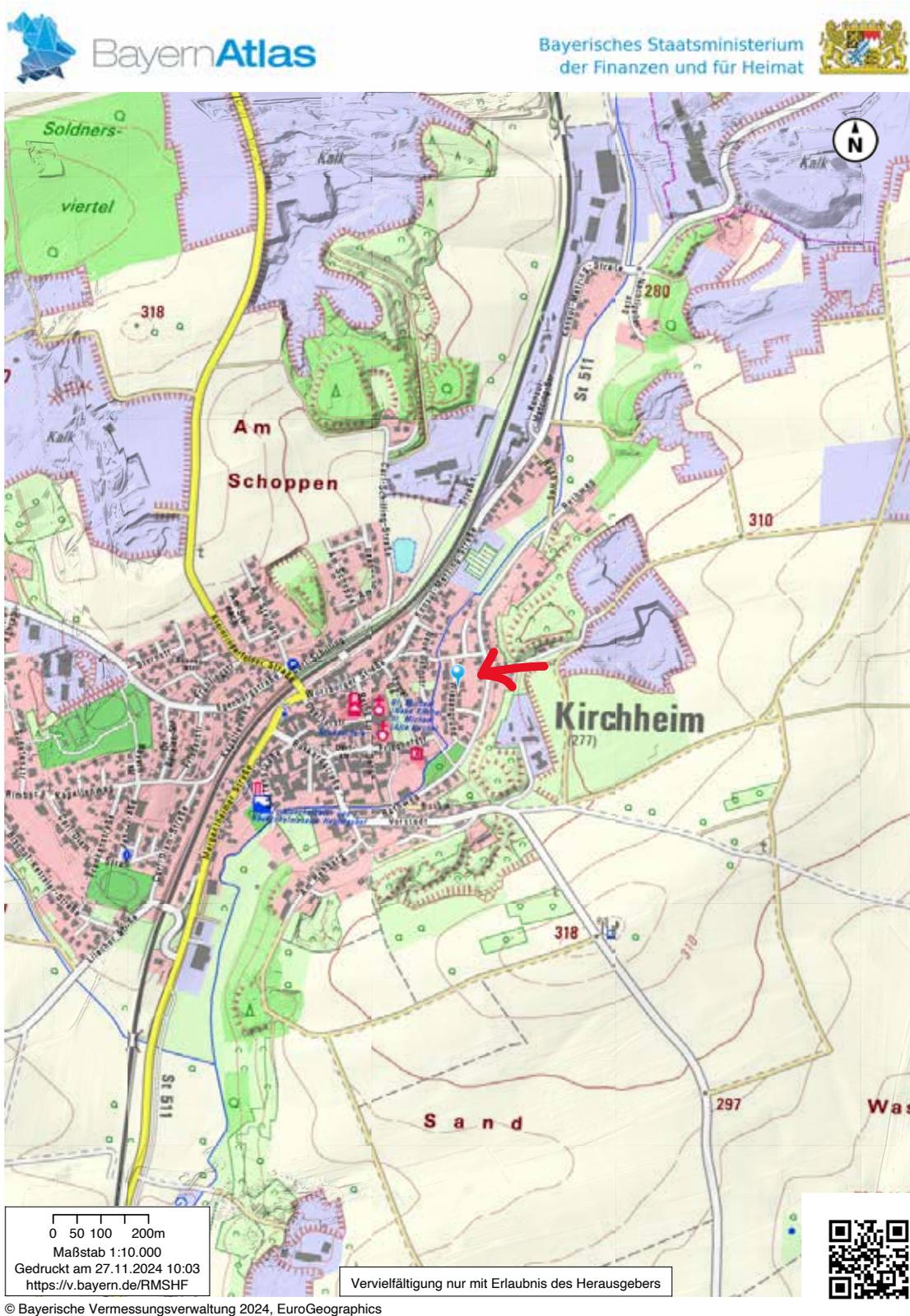
Rezelsdorf, den 09.02.2025

Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

Anlage 1:



Anlage 2:



Anlage 3:



Anlage 4:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 5:
Straßenseite



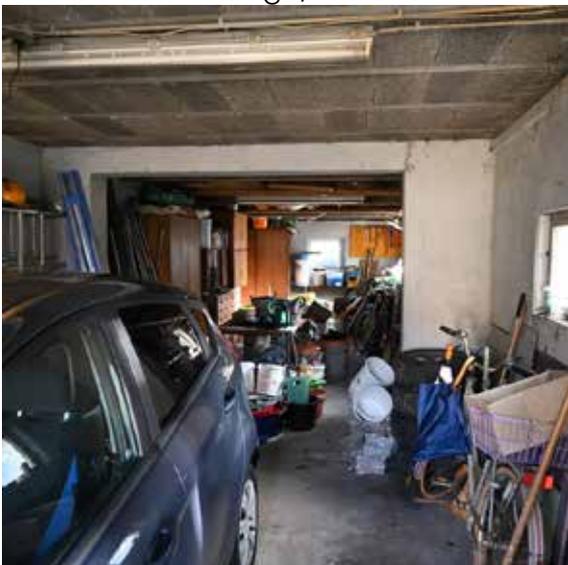
Gartenseite



Anbau Garage



Innenbereich Garage/Werkstatt



Flur EG



WC



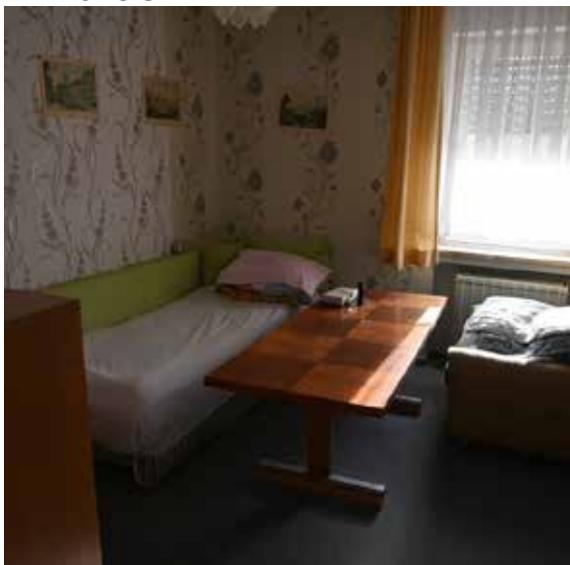
Küche



Wohnen



Zimmer OG



Bad OG



DG



Flur KG



Heizung



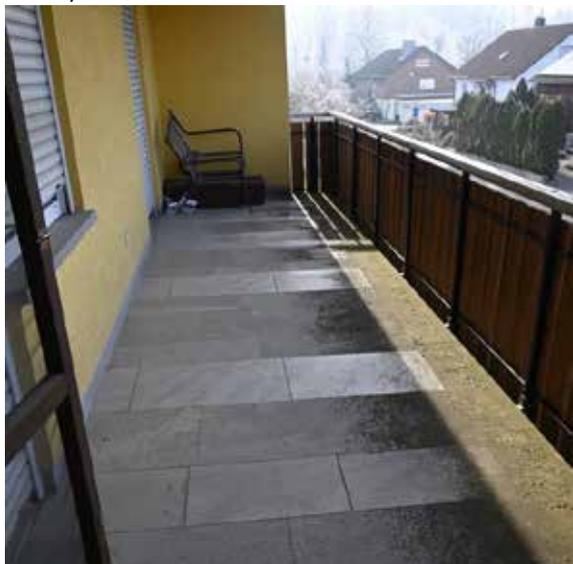
Waschküche



Hobbyraum KG



EG / OG



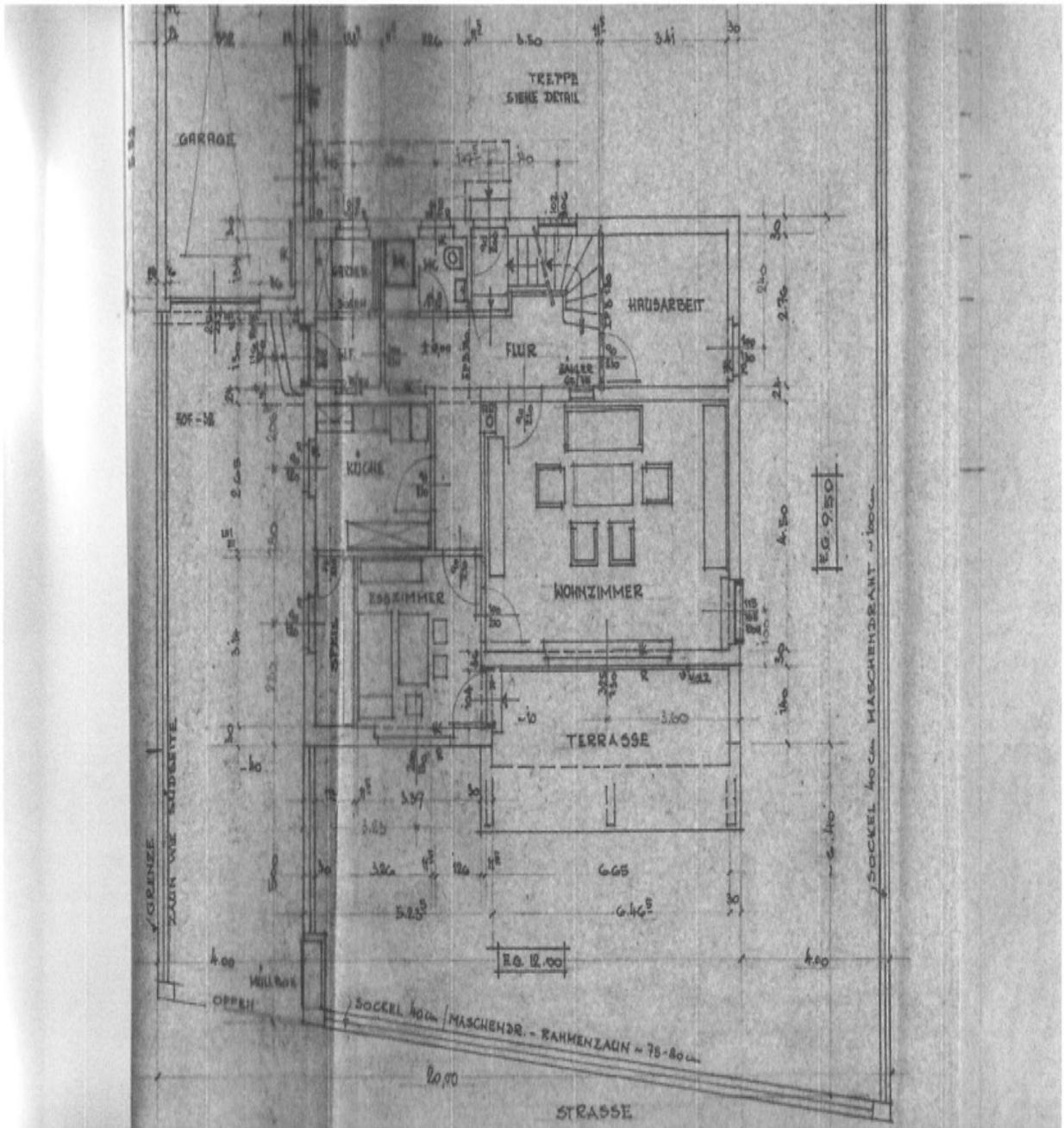
Außenbereich, ehem. Wasserschaden



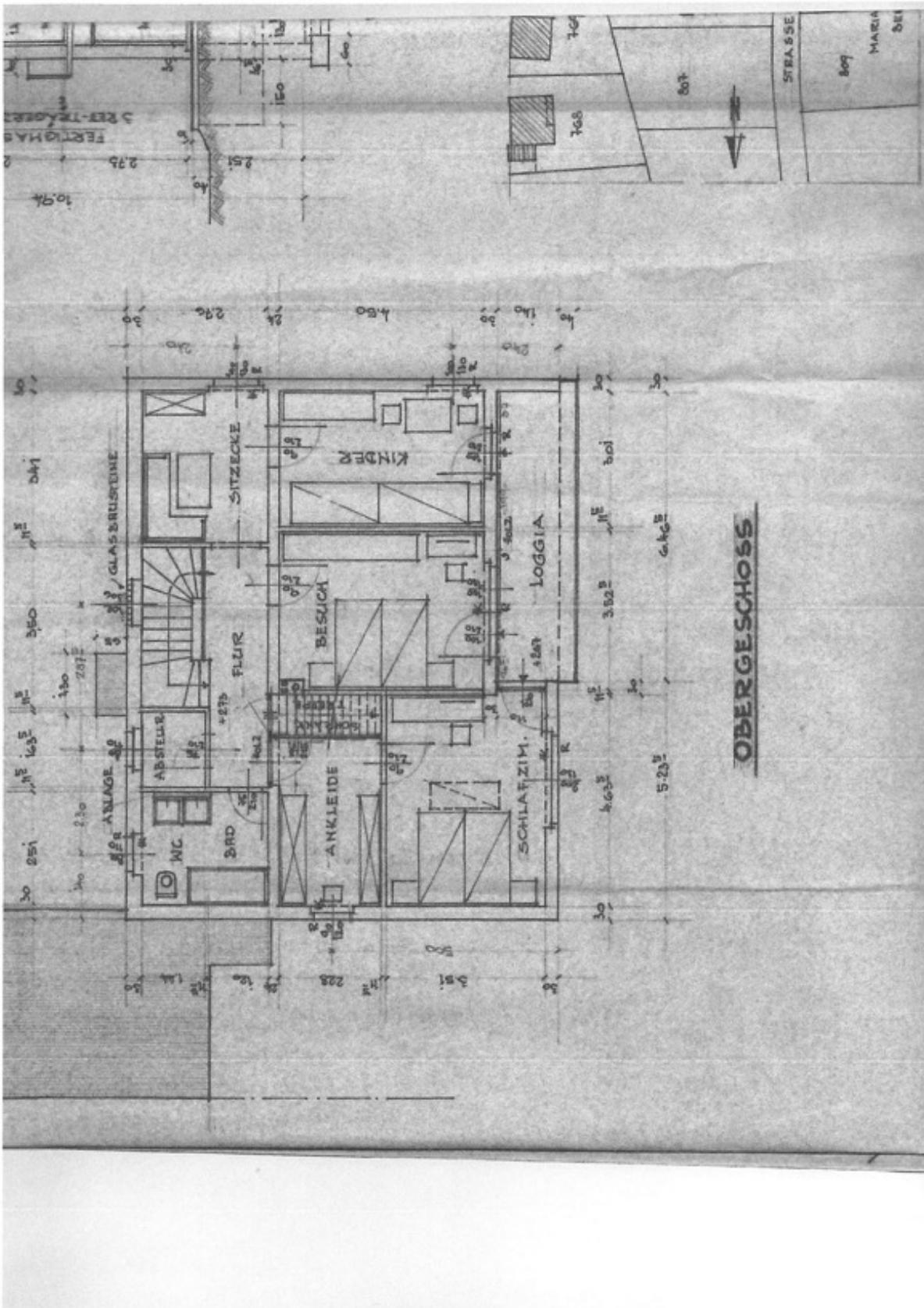
Nebeneingangstüre EG/KG



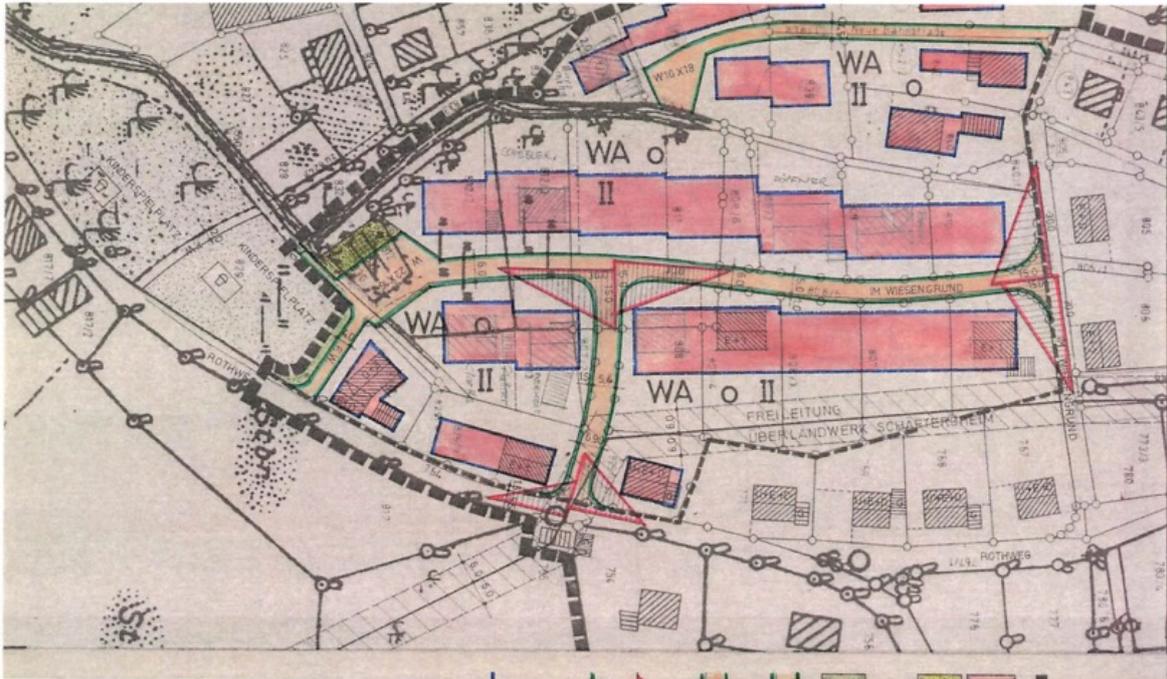
Grundriss EG:



Grundriss OG:



Anlage 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



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