

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Sommerach, Jänergasse 4

Datum: 03.07.2024

Verfasser: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 3 K 9/24 – S24034

**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	20
6. Fußnoten	23

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus		
Adresse	Jänergasse 4, 97334 Sommerach		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	07.05.2024		
Baujahr	unbekannt		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	überwiegend modernisiert		
Bauzustand	durchschnittlich		
Flächen			
Grundstück		151 m ²	
Wohnfläche		116 m ²	
Bodenwert		12.080 €	
Sachwert		196.430 €	
Verkehrswert		196.000 €	

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus.

Adresse:

Jänergasse 4, 97334 Sommerach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen, Ottostraße 5, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:

Zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG wird die Erholung eines
Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des oben bezeichneten
Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 27.03.2024.
Grundbuchauszug vom 04.03.2024.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 07.05.2024 statt.
Anwesend waren:
der Antragsteller, die Antragsgegnerin mit Begleitung sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
07.05.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Sommerach, Blatt 5215, Flurstück 21.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.
Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 9/24); eingetragen am 04.03.2024.

Rechte an anderen Grundstücken:

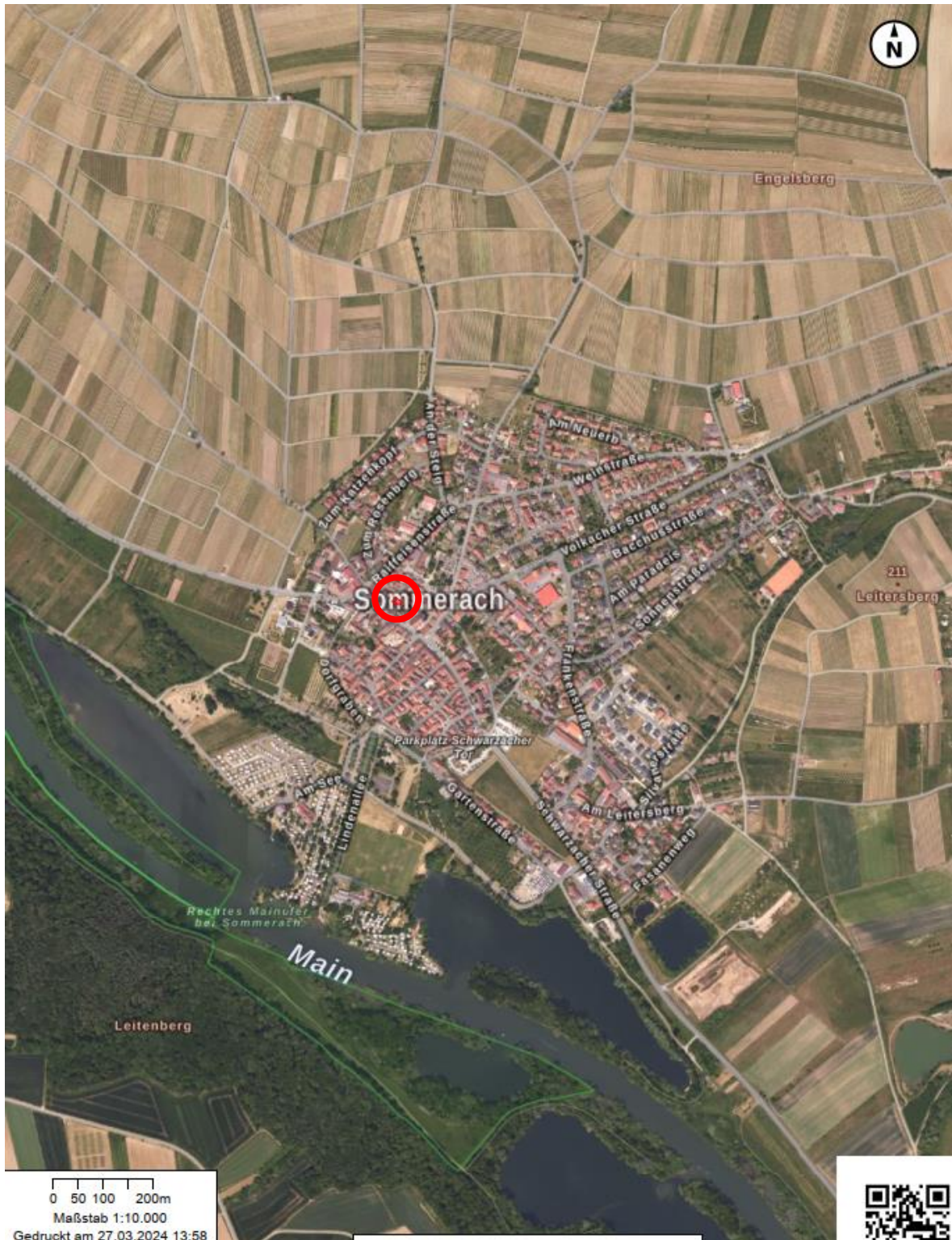
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen,
Verwaltungsgemeinschaft Volkach, Gemeinde Sommerach.

Mit ca. 1.500 Einwohnern liegt Sommerach im Norden des Landkreises Kitzingen. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Sommerach, Volkach, Kitzingen und in Schwarzach am Main vorhanden.

Erschlossen wird Sommerach über die Staatsstraße St2271. Die Stadt Kitzingen ist über die St2271 und Bundesstraße B22 in ca. 15 km erreichbar. Über die St2271 und die St2260 gelangt man in ca. 6 km nach Volkach. Über die Schwarzacher Straße ist Schwarzach am Main in ca. 4 km zu erreichen.

Sommerach liegt direkt am Main und ist für seine Weinlagen weit über die Grenzen bekannt.

Die umgebende Bebauung ist von altorttypischer Mischbebauung geprägt.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 12 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 15 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 151 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.

Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Die Oberfläche des Grundstücks ist nahezu vollständig befestigt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist unbekannt. Das Erdgeschoss sowie der Gewölbekeller könnten aus dem Mittelalter stammen.

Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen fanden nach Angabe in den Jahren 2012 bis 2013 statt.

4.2 Baukonzeption

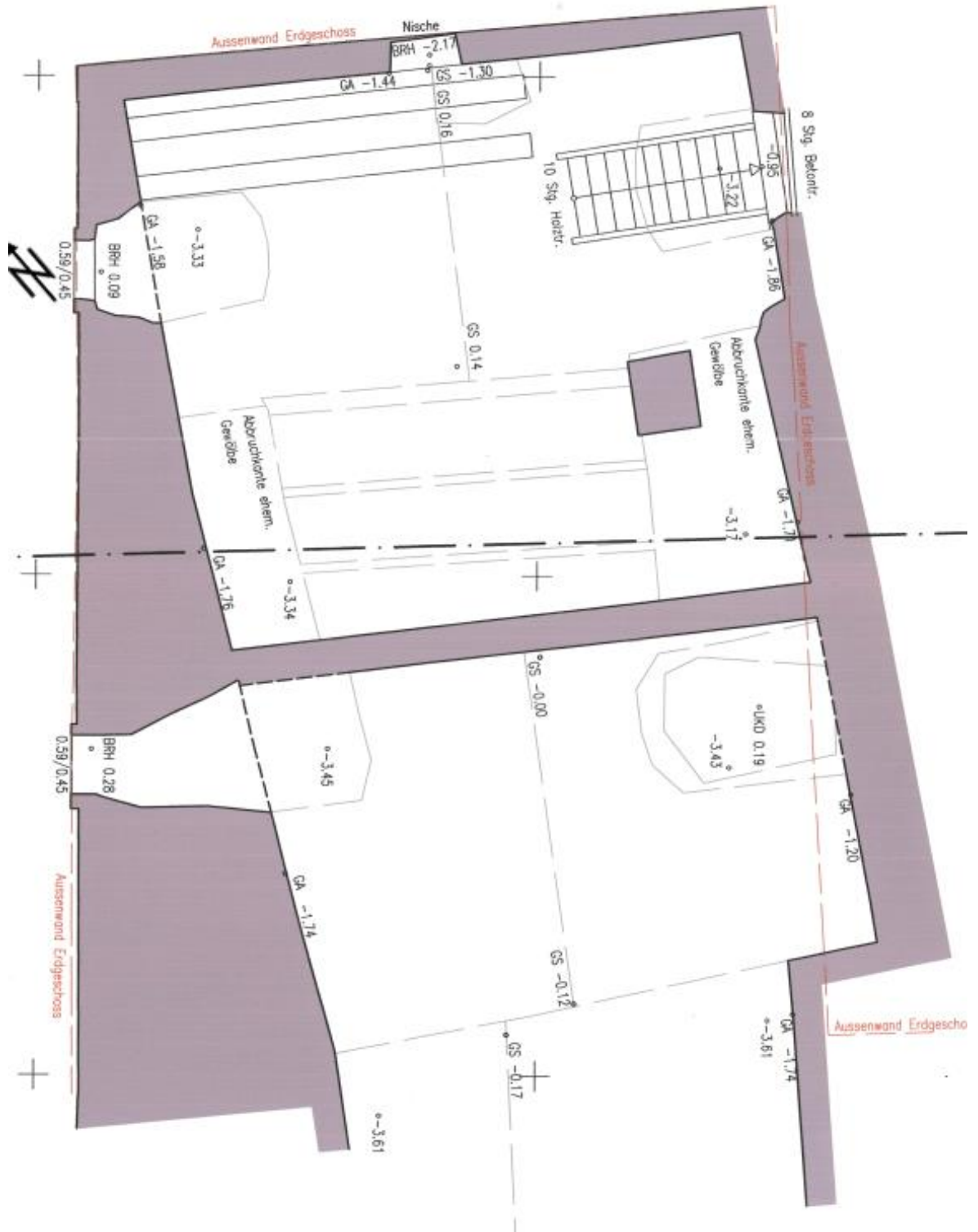
Das Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung als Gewölbekeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

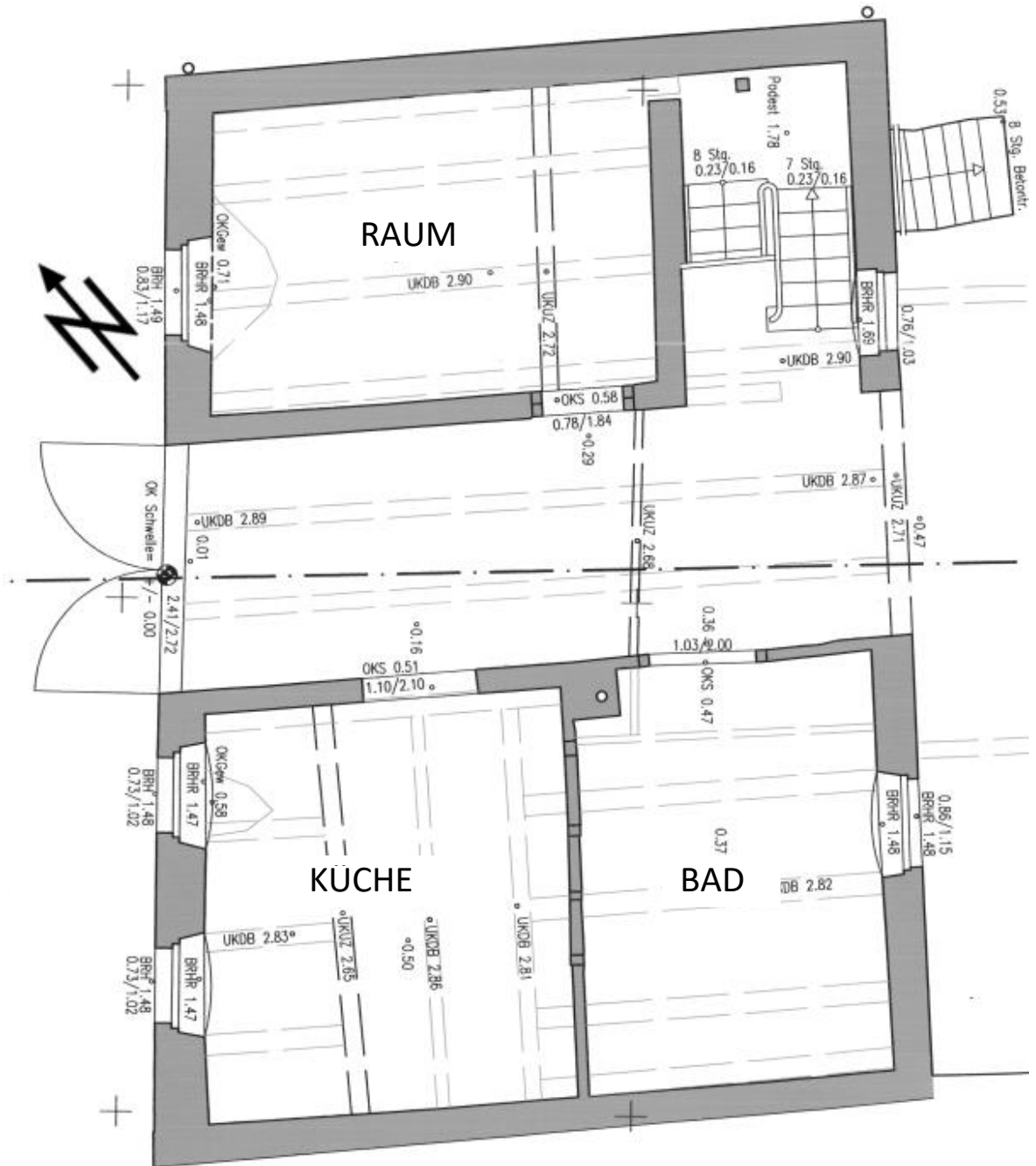
Das Nebengebäude ist an das Wohnhaus angebaut.

4.3 Pläne

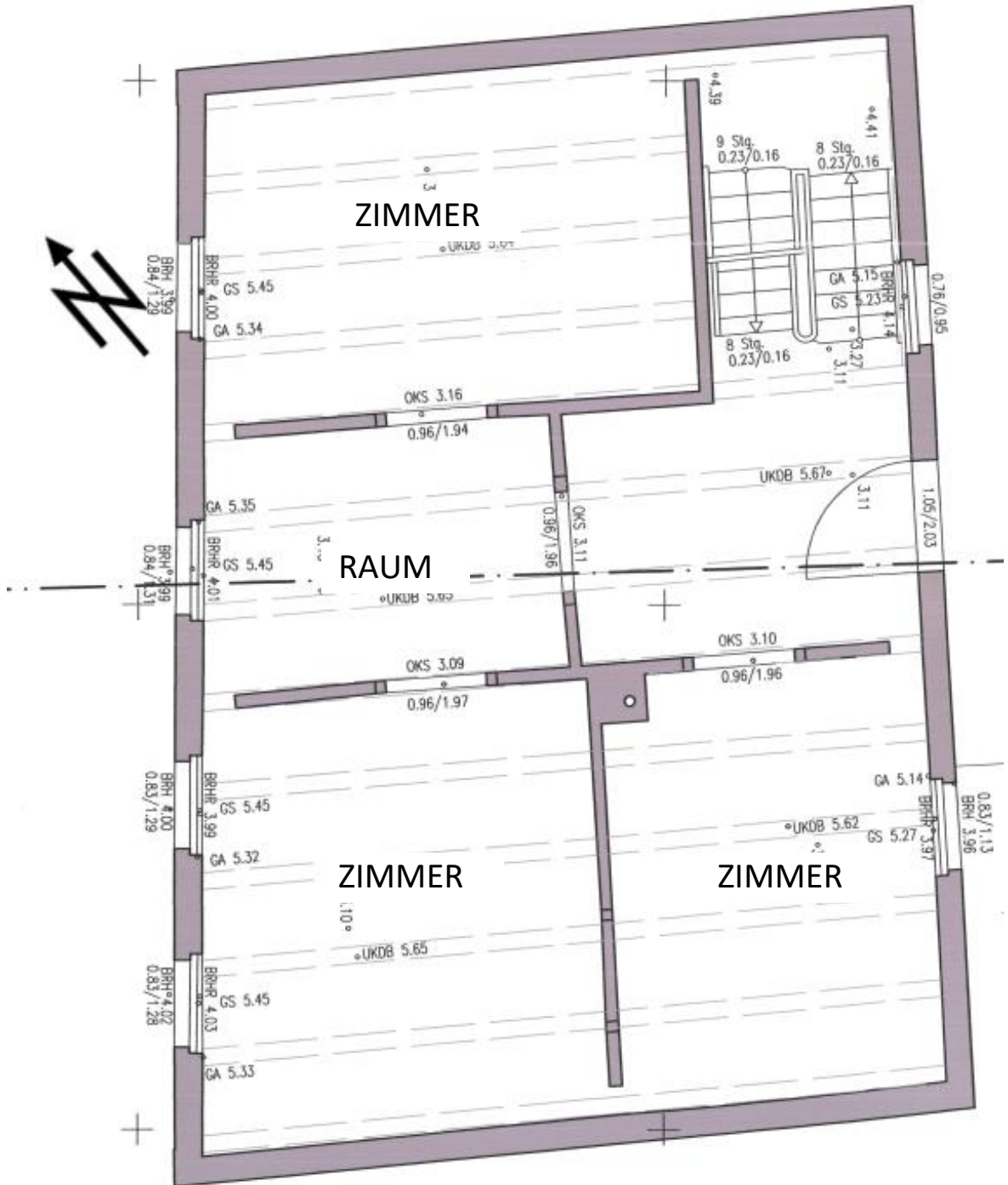
Kellergeschoss



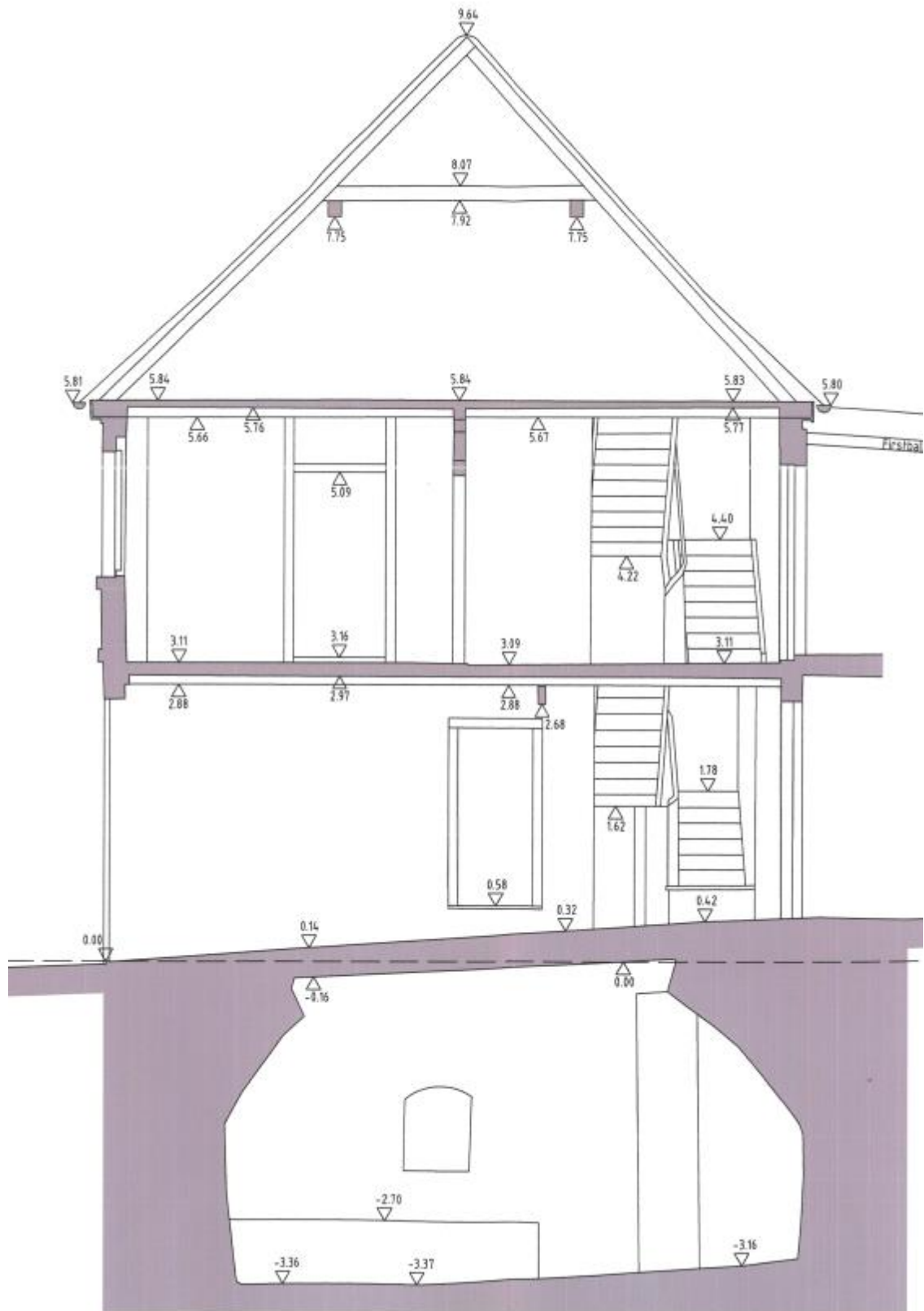
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gebäudeschnitt



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Erdgeschoss: Bruchsteinmauerwerk im Sockelbereich.

Obergeschosse: Ziegelmauerwerk.

Im Obergeschoss wurden nach Angabe Kalzium-Silikat-Platten als Innendämmung aufgebracht.

Dach:

Holzdachstuhl als Satteldach.

Dacheindeckung: Tondachziegel, Baujahr unbekannt.

Straßenseitige Dachschräge: Zwischensparrendämmung und unterseitige Dampfbremse.

Hofseitige Dachschräge: keine raumseitigen Verkleidungen.

Im Dachgeschoss sind nach Angabe Steig- und Fallleitungen für den Ausbau eines Bades vormontiert.

Fenster und Außentüren:

Fenster: Isolierverglasung im Kunststoffrahmen, Holzoptik.

Außentüre: Holztür mit Zweifachverglasung, Glasausschnitt und feststehendem Seitenteil, teilweise kassettiert.

Innenwände und -türen:

Wandoberflächen: Putz mit Anstrich.

Innentüren: glatte, beschichtete Türen in Holzumfassungszargen.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken: Holzbalkendecken.

Deckenoberflächen: Putz mit Anstrich.

Treppe: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.

Fußböden:

Erdgeschoss: teilweise Fliesen, teilweise PVC-Belag.

Obergeschoss: verschiedene PVC-Beläge, ein Raum mit textilem Bodenbelag.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss, Bad: Badewanne mit Aufputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, bodengleiche Dusche mit Unterputzarmatur und Rainshower-System, Handwaschbecken mit Unterbauschrank.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen, $\frac{3}{4}$ hoch, teilweise Anstrich.

Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten.

Zusätzliche Heizmöglichkeit: Handtuchheizkörper.

Heizung:

Zentralheizung, die mit Scheitholz bestückt wird.

Die Heizung in dem Gebäude befindet sich in einem östlich angrenzenden Nebengebäude, das sich auf dem Nachbargrundstück befindet

Zusätzliche Heizmöglichkeit: Scheitholzofen im Erdgeschoss, Flur.

Wärmeabgabe.

Bad sowie Zimmer OG Südwest: Fußbodenheizung.

Sonst Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.

Auf dem Dach sind Wasserspeicherplatten installiert zur Brauchwassererwärmung.

Sonstige technische Ausstattung:

Nach Angabe wurde die komplette Elektroinstallation sowie die Zu- und Abwasserleitungen im Zuge der Modernisierungsarbeiten erneuert.

Nebengebäude:

Östlich grenzt an das Wohnhaus an ein Nebengebäude an. Maße ca. 8,50m x 4,50m.

Erdgeschoss: offene Holzkonstruktion als Überdachung.

Dachgeschoss: halboffene Holzkonstruktion als Lager.

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Tondachziegeln.

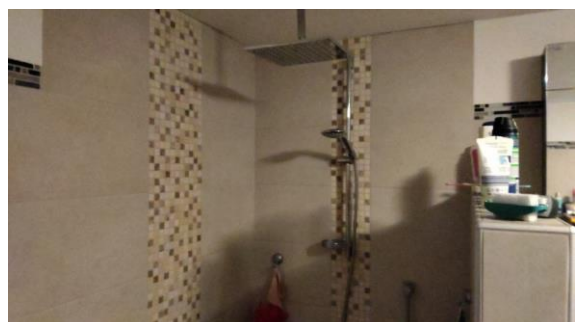
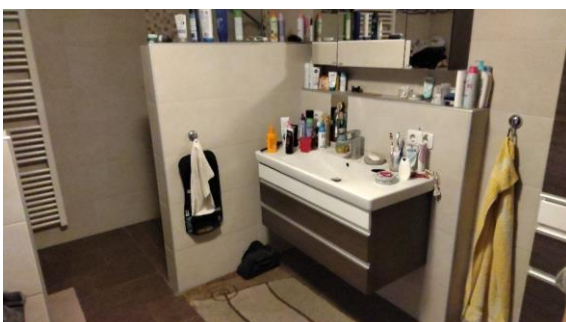
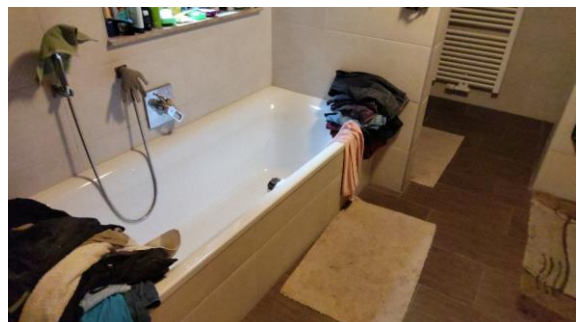
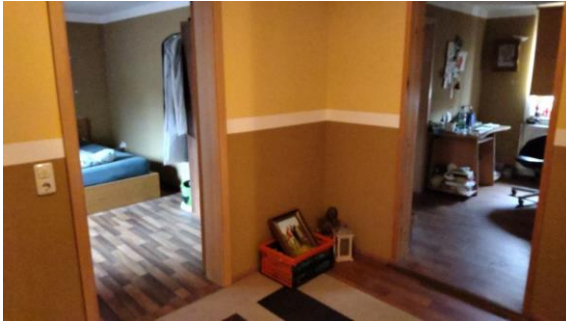
Außenanlagen:

Hof mit Betonplatten befestigt.

Zugang zum Gewölbekeller über massive Außentreppe vom Hof.

Fotos:





4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgenden Punkten verbessert:

- Erneuerung der Heizung
- Erneuerung der Fenster
- Dämmung einer Dachschräge
- Dämmung der Wände im Obergeschoss als Innendämmung

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Die Wohnfläche wurde aus der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche geschätzt.

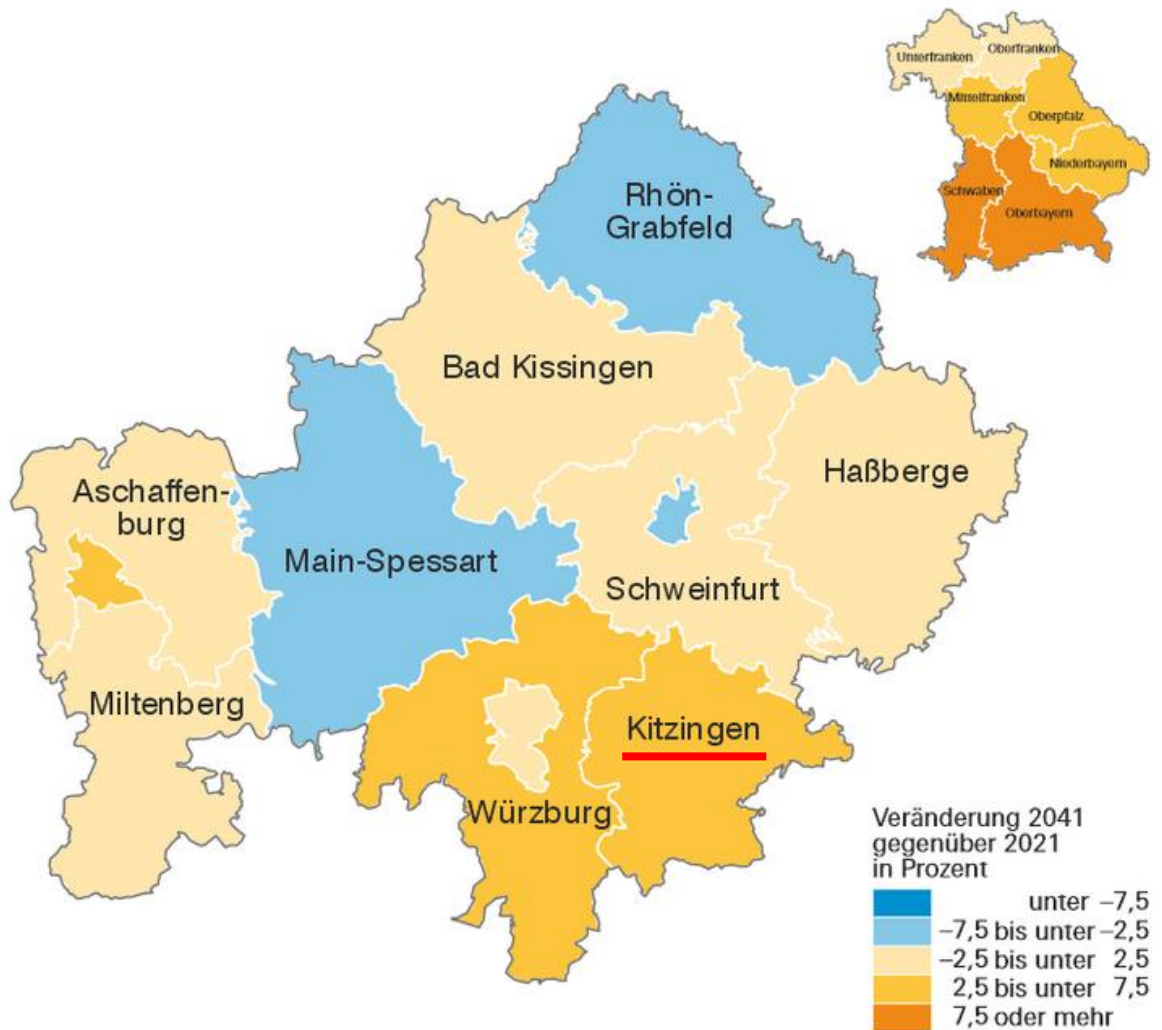
Bruttogrundfläche	
Wohngebäude	278 m ²
Nebengebäude	38 m ²
Grundstück	151 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,41
Wohnfläche, gesamt	116 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

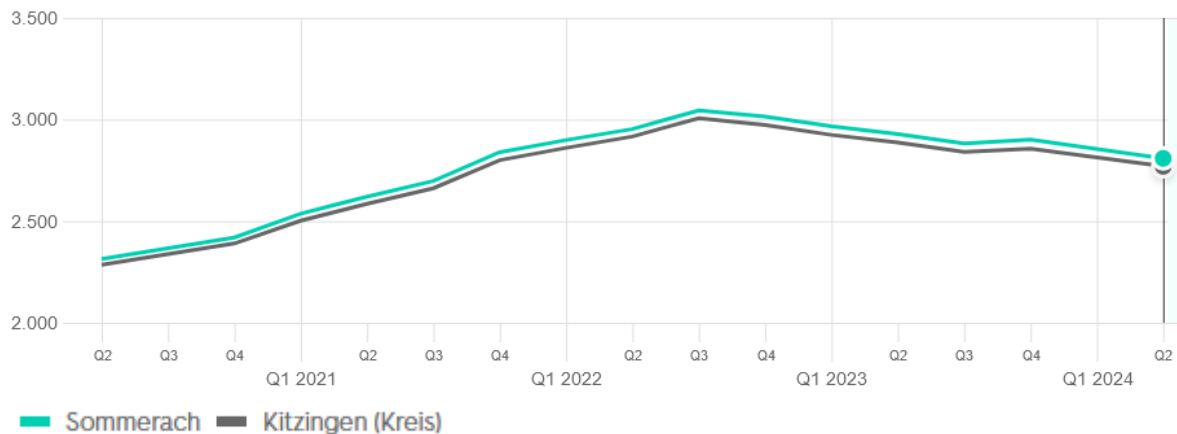
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



Die Prognose weist für den Landkreis Kitzingen einen Bevölkerungszuwachs aus

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Sommerach⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 sind leicht sinkende Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:

In den Jahren 2022 - 2023 wurden im Landkreis Kitzingen, in Gemeinden mit vergleichbaren Bodenrichtwerten 4 Wohnhäuser in Altortlagen veräußert:⁵

Nr.	Verkauf	Straße		BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis
1	2022	Sulzfeld a.Main	Raitzengasse	1650	150 m ²	80 €	124 m ²	244.900 €
2	2022	Albertshofen	Kirchstraße	1990	100 m ²	70 €	80 m ²	200.000 €
3	2023	Kleinlangheim	Schulstraße	1972	152 m ²	80 €	416 m ²	270.000 €
4	2023	Hohenfeld	Rathausgasse	1935	90 m ²	70 €	56 m ²	125.000 €

An den Objekten wurden kleine bis mittlere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die sonstige Ausstattung und Beschaffenheit sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Kaufangebote:

Im Landkreis Kitzingen werden gegenwärtig 4, teilweise sanierte Wohnhäuser in Altortlagen mit folgenden Kriterien zum Kauf angeboten⁶:



BAROCKES ANWESEN ~ ALTES DOKTORHAUS ~ IN MARKT...

📍 Markt Einersheim, Kitzingen (Kreis)

659.000 € **380 m²** **14** **480 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller Gäste-WC

RE/MAX Würzburg RE/M... ★★★★★



Wohnen und Arbeiten im idyllischen

📍 Sommerach, Kitzingen (Kreis)

355.000 € **182 m²** **7** **207 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller



Frau Tina Popp

Grethe Schellmann Immobilienvermittlung



Charmanter Flair in attraktiver Lage!

📍 Dettelbach, Kitzingen (Kreis)

139.000 € **67,66 m²** **3** **119 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller

RE/MAX Würzburg RE/M... ★★★★★



NEU Saniertes Mehrgenerationenhaus

📍 Gartenweg 3, Mainbernheim, Kitzingen (Kreis)

469.000 € **270 m²** **10** **479 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

●●●●● ⓘ
Guter Preis

Barrierefrei für Kaufinteressenten Keller Gäste-WC

6. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

⁴ www.Immoscout24.de

⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁶ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé