



Bruno Schleyer

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

Immobilienwirt (Diplom VWA)

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten

Dreikronenstraße 19 a, 97082 Würzburg

Telefon 0931/790050

Telefax 0931/790052

E-Mail bruno.schleyer@web.de

Gutachten über die Verkehrswerte

der Grundstücke Fl. Nr. 160 (bebaut augenscheinlich mit Wohnhaus und Scheune), Schifferstraße 16/18/20/22, 97855 Triefenstein-Lengfurt sowie

Fl. Nr. 158 (offenbar unbebaut), Bei der Schifferstraße, 97855 Triefenstein-Lengfurt

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen)
Aktenzeichen	3 K 21/23
Gutachtennummer	G/ZV-530-2023
Gutachteninhalt	23 Seiten, 18 Anlagen
Gutachtenfertigungen	3
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	22.9.2023
Verkehrswert Fl. Nr. 160	80.000,00 €
Verkehrswert Fl. Nr. 158	11.000,00 €

Zur besonderen Beachtung: Die Verkehrswerte beruhen auf einer Außenschätzung!



Bruno Schleyer

A. Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	S. 4
1.1	Auftrag	S. 4
1.2	Auftraggeber	S. 4
1.3	Betreibender Gläubiger und Prozessbevollmächtigte	S. 4
1.4	Schuldnerin	S. 4
1.5	Eigentümer und Nutzer	S. 4
1.6	Ortsbesichtigung	S. 4
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	S. 5
1.8	Wesentliche Arbeitsunterlagen und Auskünfte	S. 5
2.	Rechtliches	S. 6
2.1	Privatrechtliche Situation	S. 6
2.1.1	Grundbuchinhalt	S. 6
2.1.2	Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten	S. 6
2.1.3	Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten	S. 6
2.2	Öffentlich-rechtliche Situation Fl. Nr. 160	S. 8
2.2.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	S. 8
2.2.2	Denkmalschutz und Abgabenrecht	S. 8
2.2.3	Hochwassergefährdung	S. 9
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation Fl. Nr. 158	S. 9
3.	Objektbezogenes	S. 10
3.1	Lage	S. 10
3.1.1	Regional	S. 10
3.1.2	Örtlich	S. 10
3.2	Grundstücke	S. 11
3.2.1	Größe	S. 11
3.2.2	Gestalt	S. 11
3.2.3	Topographie	S. 11
3.2.4	Bodenbeschaffenheit	S. 11
3.3	Bebauung	S. 12
3.3.1	Art	S. 12
3.3.2	Baujahr	S. 12
3.3.3	Überarbeitungszeitpunkt(e)	S. 12
3.3.4	Flächen/Massen	S. 12



Bruno Schleyer

3.3.5	Ausführung	S. 13
3.3.6	Außenzustand	S. 14
3.4	Außenanlagen	S. 15
4.	Wertermittlung Fl. Nr. 160	S. 16
4.1	Verkehrswertdefinition	S. 16
4.2	Verfahrensvarianten	S. 16
4.3	Verfahrenswahl	S. 17
4.4	Bodenwert	S. 18
4.5	Zeitwert der Bebauung und Außenanlagen	S. 20
4.6	Sachwert	S. 20
4.7	Verkehrswert	S. 21
5.	Wertermittlung Fl. Nr. 158	S. 22
6.	Ergebnis	S. 23

B. Anlagen

Übersichtskarte

Ortskarte

Lageplan

Diverse Farbausdrucke

Außenfotos

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Verkehrswerte des Grundbesitzes Fl. Nr. 160, Schifferstraße 16/18/20/22, 97855 Triefenstein-Lengfurt sowie Fl. Nr. 158, Bei der Schifferstraße, 97855 Triefenstein-Lengfurt sind wegen anstehender Zwangsversteigerung zu ermitteln.

Laut Auskunft der Gemeinde (Bauabteilung) sowie dem eigenen Augenschein nach existieren örtlich nur die Hausnummern 20/22.

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ottostraße 5, 97070 Würzburg, Az.: 3 K 21/23, Beschluss vom 18.7.2023.

1.3 Betreibender Gläubiger und Prozessbevollmächtigte

Angaben hierzu sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

1.4 Schuldnerin

Angaben hierzu sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

1.5 Eigentümer und Nutzer

Die Eigentumsverhältnisse betreffende Angaben sind aus Datenschutzgründen zu unterlassen.

Die Nutzungsverhältnisse sind unbekannt.

1.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte nach rechtzeitig vorausgegangenen schriftlichen Terminbenachrichtigungen am 22.9.2023.



Bruno Schleyer

Aus Gründen, welche dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt werden bzw. bereits bekannt sind, musste es das Grundstück Fl. Nr. 160 anbetreffend bei einer unvollständigen äußeren Inaugenscheinnahme alleine durch den Unterzeichner verbleiben.

Die Fl. Nr. 158 erwies sich als örtlich nicht einsehbar.

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt das Datum der Ortsbesichtigung, mithin der 22.9.2023 zugrunde.

1.8 Wesentliche Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Grundbuchauszug vom 28.3.2023, Amtsgericht Gemünden
a. Main, Grundbuch von Lengfurt, Band 73, Blatt 3272

Diverse Farbausdrucke der Gemeinde Triefenstein

Eigene örtliche Aufzeichnungen

Auskünfte Gemeinde Triefenstein (Bauabteilung)

Auskünfte Landratsamt Main-Spessart (Gutachterausschuss
sowie Fachabteilung Wasserrecht und Bodenschutz)

Bauunterlagen für das Jahrhunderte alte Anwesen (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibungen, Berechnungen etc.) liegen laut Gemeinde (Bauabteilung) dort nicht vor. Von weiteren Beschaffungsversuchen wurde abgesehen (Kosten-Nutzen-Abwägung).

Die Auskünfte der gemeindlichen Bauabteilung wurden aus Sorgfalsgründen in einem ausführlichen persönlichen Gespräch unter Verwendung eines umfangreichen Fragebogens eingeholt.



Bruno Schleyer

6

Diese Vorgehensweise schließt nicht aus, dass Auskünfte möglicherweise auch zu erheblichen Lasten der Verkehrswertgenauigkeit unrichtig/unvollständig erteilt oder notiert wurden.

Es wird insoweit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition neben der Möglichkeit einer umfassenden Besichtigung der Wertermittlungsobjekte sowie einer Einsichtnahme aller relevanten Objektunterlagen zu derart gekennzeichneten Angaben im Gutachten die nochmalige Bestätigung zu erwirken.



Bruno Schleyer

2. Rechtliches

2.1 Privatrechtliche Situation

2.1.1 Grundbuchinhalt

Der gesamte Grundbuchinhalt ist nicht wiederzugeben.

2.1.2 Aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte/Lasten (ohne Abt. III)

Dem Bestandsverzeichnis lassen sich keine mit dem Eigentum an den Grundstücken verbundenen Rechte entnehmen.

Die Abt. II ist mit drei gelöschten Eintragungen sowie betreffend die Fl. Nr. 158 mit zwei Belastungen (Übernahme und Einhaltung von Abstandsflächen sowie Bebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 165 und den Freistaat Bayern) versehen.

2.1.3 Aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte/Lasten

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie nachbarrechtliche Beschränkungen (Notwege- und Notleitungsrecht, Fenster- und Lichtrecht, Überbau, Immissionen etc.) oder altrechtliche Dienstbarkeiten lieferte die Gemeinde (Bauabteilung) nicht.

Das Gutachten geht von der Annahme aus, dass Rechte/Lasten außerhalb des Grundbuches nicht bestehen.



2.2 Öffentlich-rechtliche Situation Fl. Nr. 160

2.2.1 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Laut Gemeinde (Bauabteilung) liegt das sowohl in eine Gestaltungssatzung als auch in die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Lengfurt“ (offenbar vereinfachtes Verfahren gemäß § 142 Abs. 3 und 4 BauGB mit Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB, Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen) einbezogene Grundstück Fl. Nr. 160 außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richte sich insoweit nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Baugesetzbuch).

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wie weiterhin mitgeteilt, ist die angrenzende Straße endgültig hergestellt, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) und steht das auf dem Grundstück realisierte Vorhaben im Einklang mit dem Bauplanungsrecht.

Hinweise auf fehlende Genehmigungen, unsachgemäße/regelwidrige Ausführungen, Auflagenverstöße, nicht in notwendiger Zahl hergestellte/abgelöste Stellplätze u. Ä. ergingen nicht.

2.2.2 Denkmalschutz und Abgabenrecht

Laut Gemeinde (Bauabteilung) ist das Wohnhaus auf Fl. Nr. 160 denkmalgeschützt und wird beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Nr. D-6-77-154-66 geführt (Anlagen).



Bruno Schleyer

Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz sind gemeinhin genehmigungspflichtig. Zudem gilt ein Erhaltungs- und Instandsetzungsgebot. Nicht zuletzt kann eine bestimmte Nutzung untersagt werden. Dagegen stehen eventuelle Zuschüsse, Steuervergünstigungen sowie ungeprüften Ausführungen in diversen Fachaufsätzen u. Ä. zufolge auch Entschädigungsansprüche für den Fall, dass die Genehmigungen, Gebote und Verbote für den Grundstückseigentümer nicht mehr zumutbar sind.

Wie weiterhin mitgeteilt, stehen erschließungsrelevante Beiträge, Abgaben, Gebühren etc. in beträchtlicher Höhe offen (Straßen- ausbau, Verbesserung Kläranlage/Wasserwerk).

Näheres hierzu wird dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt.

2.2.3 Hochwassergefährdung

Laut Gemeinde (Bauabteilung) liegt das Grundstück Fl. Nr. 160 im Überschwemmungsgebiet des Mains (Anlagen).

Gutachtlich verwertbare Informationen insbesondere über die Häufigkeit und die Auswirkungen von Hochwasserereignissen auf das bebaute Grundstück ließen sich indes nicht erlangen.

Baugenehmigungen für Vorhaben auf Grundstücken in Überschwemmungsgebieten werden gemeinhin nur unter besonderen Auflagen erteilt (hochwasserangepasste Bauweise etc.) und können in speziell gelagerten Fällen eventuell sogar versagt werden.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation Fl. Nr. 158

Dieses laut Gemeinde (Bauabteilung) ebenfalls in die Satzungen unter 2.2.1 einbezogene und hochwassergefährdete Grundstück anbetreffend wurde mitgeteilt, dass hierauf ein eigenständiges Vorhaben bereits infolge der fehlenden Erschließung ausscheide.

Erschließungsrelevante Beiträge, Abgaben, Gebühren etc. seien für die Parzelle bislang nicht geleistet.



Bruno Schleyer

3. Objektbezogenes

3.1 Lage

3.1.1 Regional

Triefenstein im nordwestlichen Landesteil Bayerns ist ein Markt am südlichen Ende des unterfränkischen Landkreises Main-Spessart. Die Einwohnerzahl der Gemeinde im Mainviereck beläuft sich nach Behördenangaben mit Ortsteilen (5) auf ca. 4.400. Neben einem Zementwerk finden sich ohne Anspruch auf Richtigkeit/Vollständigkeit etliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, Ärzte, Bankfilialen, Gaststätten, Kindergärten, offenbar auch eine Grundschule und eine Apotheke sowie diverse Einrichtungen aus den Bereichen Sport- und Freizeit. Das Mittelzentrum Marktheidenfeld liegt ca. 7 Fahrkilometer entfernt. Die Mainfrankenmetropole Würzburg wird nach ca. halbstündiger Fahrzeit erreicht.

3.1.2 Örtlich

Die Wertermittlungsobjekte befinden sich in unmittelbarer Mainnähe im südlichen Bereich des ca. 1.700 Einwohner zählenden Ortsteils Lengfurt (Gemeindesitz). Die Umgebungsbebauung scheint primär aus Gebäuden mit Wohnfunktion, teils ebenfalls mit angegliederten Nebengebäuden (Scheunen o. Ä.) bei einer hohen Bebauungsdichte zu bestehen. Den Toleranzbereich übersteigende Immissionsbeeinträchtigungen der speziellen Lage wurden weder seitens der Gemeinde (Bauabteilung) dargelegt noch während der Begehung registriert (Lärm, Gerüche).



Bruno Schleyer

3.2 Grundstücke

3.2.1 Größe

Fl. Nr. 160 gemäß Grundbuchauszug 472,00 m².

Fl. Nr. 158 gemäß Grundbuchauszug 440,00 m².

3.2.2 Gestalt

Fl. Nr. 160 gemäß Lageplan unregelmäßig, vieleckig.

Fl. Nr. 158 gemäß Lageplan in etwa L-förmig.

3.2.3 Topographie

Fl. Nr. 160 gemäß Augenschein/Lageplan im Wesentlichen von Norden nach Süden (moderat) abfallend.

Fl. Nr. 158 keine Kenntnisse vorliegend (nicht eingesehen).

3.2.4 Bodenbeschaffenheit

Hinweise auf das Vorliegen von Umständen wie Altlasten/schädliche Bodenveränderungen oder eine mangelnde Bodentragfähigkeit etc. lieferte die Gemeinde (Bauabteilung) nicht.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Main-Spessart (Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz) besteht für die Grundstücke kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster.

Das Gutachten geht von der Annahme aus, dass auf den Grundstücken völlige Altlasten-/Kontaminationsfreiheit herrscht und keinerlei Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche den Gebäudebestand gefährden (Fl. Nr. 160) oder ein etwaiges Vorhaben verhindern/erschweren (Fl. Nr. 158) können.

3.3 Bebauung

3.3.1 Art

A.

Gemäß dem seitens der Gemeinde (Bauabteilung) zur Verfügung gestellten und den Anlagen beigefügten Ausdruck des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Winzerhaus, zweigeschossiger Zweiflügelbau mit Treppenturm und verputztem Fachwerkobergeschoss mit Schopfwalm- bzw. Satteldach, Erdgeschoss mit profiliertem Rundbogenportal und Inschriftstein, Renaissance, bez. 1573.

B.

Gemäß Augenschein:

Unmittelbar nördlich des Wohnhauses errichtetes, eingeschossiges Nebengebäude von der Art einer Scheune.

3.3.2 Baujahr

Offenbar 1573 (Hauptgebäude).

3.3.3 Überarbeitungszeitpunkt(e)

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

3.3.4 Flächen/Massen

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

3.3.5 Ausführung

Rohbau

Wände vermutlich in erster Linie aus Holzfachwerk, teils aus Mauerwerk. Deckenkonstruktionen unbekannt (Holzelemente liegen nahe). Dachstühle sicherlich ebenfalls aus Holz.

Dach

Wohnhaus mit gegenläufigen Satteldächern. Keine Gauben erkennbar, jedoch zwei Dachfenster. Kaminköpfe offenbar teils gemauert, teils verklankert. Scheune mit Satteldach. Eindeckungen auf Ziegel, Dachrinnen und Fallrohre auf Metall hindeutend.

Fassaden

Putz sowie in geringem Umfang Sichtfachwerk.

Fenster

Keine sicheren Erkenntnisse vorliegend.

In geringem Umfang Glasbausteine.

Türen

Soweit eingesehen primär Holztore/Holztüren. Nördliche Außenseite des Wohnhauses mit einem neuzeitlichen Türelement versehen (hier vermutlich der hauptsächliche Hauszugang).

Heizung

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

Sanitär

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

Elektrik

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

Innenwand- und Deckenbehandlung

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

Bodenbeläge

Keinerlei Kenntnisse vorliegend.

3.3.6 Außenzustand

Die begrenzten Außenansichten der Bebauung lassen jedenfalls unter „wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten“ so gut wie keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr erkennen.

Die nachstehend zur Begründung gegebenen Ausführungen beschränken sich auf als wesentlich erachtete Punkte.

Wie auch die beigelegten Lichtbilder verdeutlichen sind großflächige, auf Feuchtigkeitseinwirkung hindeutende Erscheinungen, schwere Putzschäden, massive Rissbildungen, Materialzersetzungen/Materialausbrechungen, teils stark eingesunkene Dachflächen sowie nicht zuletzt schadhafte Eindeckungselemente, Dachrinnen, Fallrohre und Kaminköpfe festzustellen.

Im Bereich der Ostfassade des Wohnhauses wurde bereits ein ganzer Außenwandteil ersetzt.

Die Scheune scheint einem eher unfachmännisch durchgeführt wirkenden Teilabriss zum Opfer gefallen zu sein.



Bruno Schleyer

15

Mit einem Schädlingsbefall von Holzbauteilen dürfte bei derart betagter Bausubstanz vor allem in ländlich betonten Regionen mit nahezu 100%iger Wahrscheinlichkeit zu rechnen sein.

Eine partielle Gefährdung der Standsicherheit wäre denkbar.

Insgesamt deuten sich vor allem auch im Hinblick auf die Denkmaleigenschaft Investitionen an, vor denen selbst eingefleischte Liebhaber solcher Immobilien zurückschrecken dürften.

Letztlich spricht aus Sicht des Unterzeichners zum derzeitigen Zeitpunkt für die Annahme eines relevanten Wertes der Bebauung mehr oder weniger einzig der Umstand, dass das Objekt laut Gemeinde (Bauabteilung) offenbar bereits seit geraumer Zeit von mehreren Personen genutzt wird, so dass wenigstens grundlegende haustechnische Einrichtungen funktionsfähig sein sollten.

3.4 Außenanlagen

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes Fl. Nr. 160 waren soweit eingesehen mit Naturboden und Ort betonflächen auf.

Hinzu gesellen sich u. a. diverse Anpflanzungen, ein gepflasterter Bereich, Wegplatten sowie Holzzaunelemente.

Bezüglich des eingesehenen Areals ist ein hinreichender Pflege-/Unterhaltungszustand nicht zu konstatieren (Frost-/Witterungsschäden, Holzabfälle, Sperrmüll, sonstige Ablagerungen).



4. Wertermittlung Fl. Nr. 160

4.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 (§ 194 BauGB).

4.2 Verfahrensvarianten

Grundsätzlich sind zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen.

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.



Bruno Schleyer

4.3 Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet erwartungsgemäß aus (fehlende Vergleichsdatengrundlage).

Gegen die Heranziehung des Ertragswertverfahrens spricht in erster Linie die Erfahrung, dass die auf dem betreffenden Grundstücksteilmarkt letztlich zum Kaufpreis führenden Überlegungen der Akteure zumeist überwiegend emotional geprägt sind.

Konkret ausgedrückt dominieren bei der Preisbildung eher „persönliche Momente“ als wirtschaftliche Überlegungen.

Es ließen sich noch weitere Aspekte aufzeigen, derentwegen das Ertragswertverfahren hier kaum zielführend erscheint.

Im Übrigen wird auf das einschlägige Fachschrifttum verwiesen, welches Immobilien von der Art des Wertermittlungsobjekts eher zu den Anwendungsfällen des Sachwertverfahrens zählt.

Die Wertermittlung wird nach alledem im Wege des Sachwertverfahrens durchgeführt.

Der Sachwert bildet sich im Wesentlichen aus dem Wert des Bodens sowie dem Zeitwert der Bebauung.



4.4 Bodenwert

Der Bodenwert bebauter Grundstücke ist getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln, wozu möglichst stichtagsnah vereinbarte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Parzellen heranzuziehen sind und sollte diese Möglichkeit ausscheiden, auch auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden kann.

Eine Bodenwertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs (Preisrecherche/persönliche Inaugenscheinnahme/vergleichende Gegenüberstellung einzelner verkaufter Grundstücke etc.) erwies sich wie üblich schon im Hinblick auf den enormen Zeitaufwand wie auch datenschutzrechtliche Belange als undurchführbar.

Laut Gutachterausschuss beim Landratsamt Main-Spessart beläuft sich der letztveröffentlichte, hier anzuhaltende Bodenrichtwert auf 65,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Hinweise auf eine signifikante Veränderung der örtlichen Bodenpreise zwischen dem Richtwertstichtag (1.1.2022) und dem Wertermittlungstichtag (22.9.2023) ergingen nicht.

Bodenrichtwerte stellen gemeinhin Durchschnittswerte für lagetypische Grundstücke dar. Sie vermitteln ein stichhaltiges Bild der Wertigkeit eines Einzelgrundstückes folglich nur dann, soweit dessen Qualität mit derjenigen des Richtwert- bzw. Referenzgrundstückes in zulänglicher Weise übereinstimmt.

Qualitätsabweichungen sind ggf. durch Zu-/Abschläge auszugleichen, was jedoch am ehesten sachgerecht nur unter der Voraussetzung entsprechend spezifizierter Richtwertangaben möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist eine hinreichende Spezifizierung der Richtwertangabe nicht zu konstatieren.



Bruno Schleyer

Nach Abwägung bislang bekannter Grundstücksmerkmale wie auch umgebungsbezogener Aspekte etc. drängt sich eine Richtwertkorrektur eher nicht auf wobei jedoch wie bereits anklang zu sehen ist, dass für die optimale Handhabung von Bodenrichtwerten notwendige Detailinformationen nicht zur Verfügung standen.

Hilfsweise vorgenommene, von einer zwangsläufigen Unschärfe und Unvollständigkeit begleitete Nahumfeldbetrachtungen etc. vermögen dieses Defizit nur bedingt zu kompensieren.

Der nachstehend ausgewiesene Bodenwert ist bereits von daher mit einem erhöhten Ungenauigkeitsrisiko behaftet.

Als Grundstücksgröße werden 472,00 m² angenommen (3.2.1).

Bodenwert	30.680,00 €
472,00 x 65,00	



Bruno Schleyer

4.5 Zeitwert der Bebauung und Außenanlagen

Eine Ermittlung des Wertes der Bebauung anhand der Vorschriften der ImmoWertV 21 (Immobilienwertermittlungsverordnung) zum Sachwertverfahren (Feststellung der Herstellungskosten, Anbringung der Alterswertminderung usw.) scheidet diesseitigen Erachtens im Hinblick auf die Umstände der Wertermittlung aus (Fehlen einer vollständigen Außenbesichtigung, Fehlen einer Innenbesichtigung, Nichtverfügbarkeit von Bauunterlagen).

Letztlich ebenso eine Ermittlung des Wertes der Außenanlagen.

Zum Tragen kommt insoweit eine unmittelbare Zeitwertaussage und zwar überwiegend angelehnt an langjährige Marktbeobachtungen, die Erkenntnisse aus zahlreichen Gesprächen mit Verkäufern/Käufern ähnlicher Objekte sowie nicht zuletzt die Erfahrungen aus der Bearbeitung ähnlich gelagerter Bewertungsfälle.

Auf die Tatsache, dass sich Gebäudezeitwerte etc. letztlich generell nur näherungsweise bestimmen lassen, ist hinzuweisen.

Zeitwert der Bebauung und Außenanlagen	50.000,00 €
--	-------------

4.6 Sachwert

Bodenwert	30.680,00 €
-----------	-------------

zzgl. Zeitwert der Bebauung und Außenanlagen	50.000,00 €
--	-------------

Sachwert rund	80.000,00 €
---------------	-------------



Bruno Schleyer

4.7 Verkehrswert

Bei der Verkehrswertermittlung sind die zum Wertermittlungstichtag herrschenden Marktverhältnisse zugrunde zu legen.

Diese setzen sich u. a. aus folgenden Faktoren zusammen:

- Angebot und Nachfrage
- Art und Kenndaten des Objektes
- Zinssituation
- Investitionsverhalten

Daten für die Markteinschätzung ergeben sich u. a. aus:

- Fachveröffentlichungen
- Marktberichten
- Kaufpreissammlungen

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse führen zu Verhältniszahlen (Kaufpreis-Vervielfältiger, Marktanpassungsfaktoren etc.).

Ein Rückgriff auf empirisch abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Gutachterausschuss) ist nicht möglich.

Im Hinblick auf die Sachwerthöhe, in Anbetracht der Lage und der Art des Wertermittlungsobjekts sowie nicht zuletzt unter Berücksichtigung des derzeit beobachtbaren Angebotspreisgefüges erscheint eine Modifikation des rechnerisch ermittelten Sachwertes eher entbehrlich (Marktanpassungsfaktor somit 1,0).

Im Übrigen stellt der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Unwägbarkeiten keine mathematisch exakt ermittelbare, sondern vielmehr eine Schätzgröße dar.

Diese Erkenntnis trifft auf peripher gelegene, stark individuelle Objekte noch zumal in einem unsicheren/volatilen Marktumfeld (Zinswende, Energiewende etc.) in ganz besonderem Maße zu.

Verkehrswert Fl. Nr. 160

80.000,00 €



Bruno Schleyer

5. Wertermittlung Fl. Nr. 158

Der Wert dieser offenbar unbebauten Bodenfläche lässt sich, da über deren wertbeeinflussende Merkmale hier kaum Kenntnisse vorliegen, nur sehr schwer beurteilen.

Ein Ansatz des Bodenrichtwerts von 65,00 €/m² analog zum bebauten Grundstück Fl. Nr. 160 scheidet auch nach Ansicht der um Einschätzung gebetenen Gemeinde (Bauabteilung) aus.

Dies bereits insoweit, als dass der Richtwert auf Erschließungsbeitragsfreiheit abstellt, das Grundstück Fl. Nr. 158 jedoch nicht als erschließungsbeitragsfrei angesehen werden kann.

Ebenso wenig in Betracht kommen dürfte aber auch die Heranziehung des Richtwerts für Gartenland, welcher seitens der Gemeinde (Bauabteilung) mit 1,60 €/m² angegeben wurde.

Letztlich lassen sich über den Wert nur Mutmaßungen anstellen.

Unter Zugrundelegung der bisherigen Objekterkenntnisse erscheint ein Ansatz von 25,00 €/m² unter Vorbehalt sachgerecht.

In Verbindung mit einer Grundstücksgröße von 440,00 m² (3.2.1) resultiert hieraus ein Betrag von 11.000,00 €.

Verkehrswert Fl. Nr. 158	11.000,00 €
--------------------------	-------------



Bruno Schleyer

5. Ergebnis

Die Verkehrswerte der Grundstücke Fl. Nr. 160 (bebaut augenscheinlich mit Wohnhaus und Scheune) Schifferstraße 16/18/20/22, 97855 Triefenstein-Lengfurt sowie Fl. Nr. 158 (offenbar unbebaut), Bei der Schifferstraße, 97855 Triefenstein-Lengfurt werden vorbehaltlich u. a. der Richtigkeit zugrunde liegender Annahmen zum 22.9.2023 geschätzt wie folgt:

Fl. Nr. 160 80.000,00 €

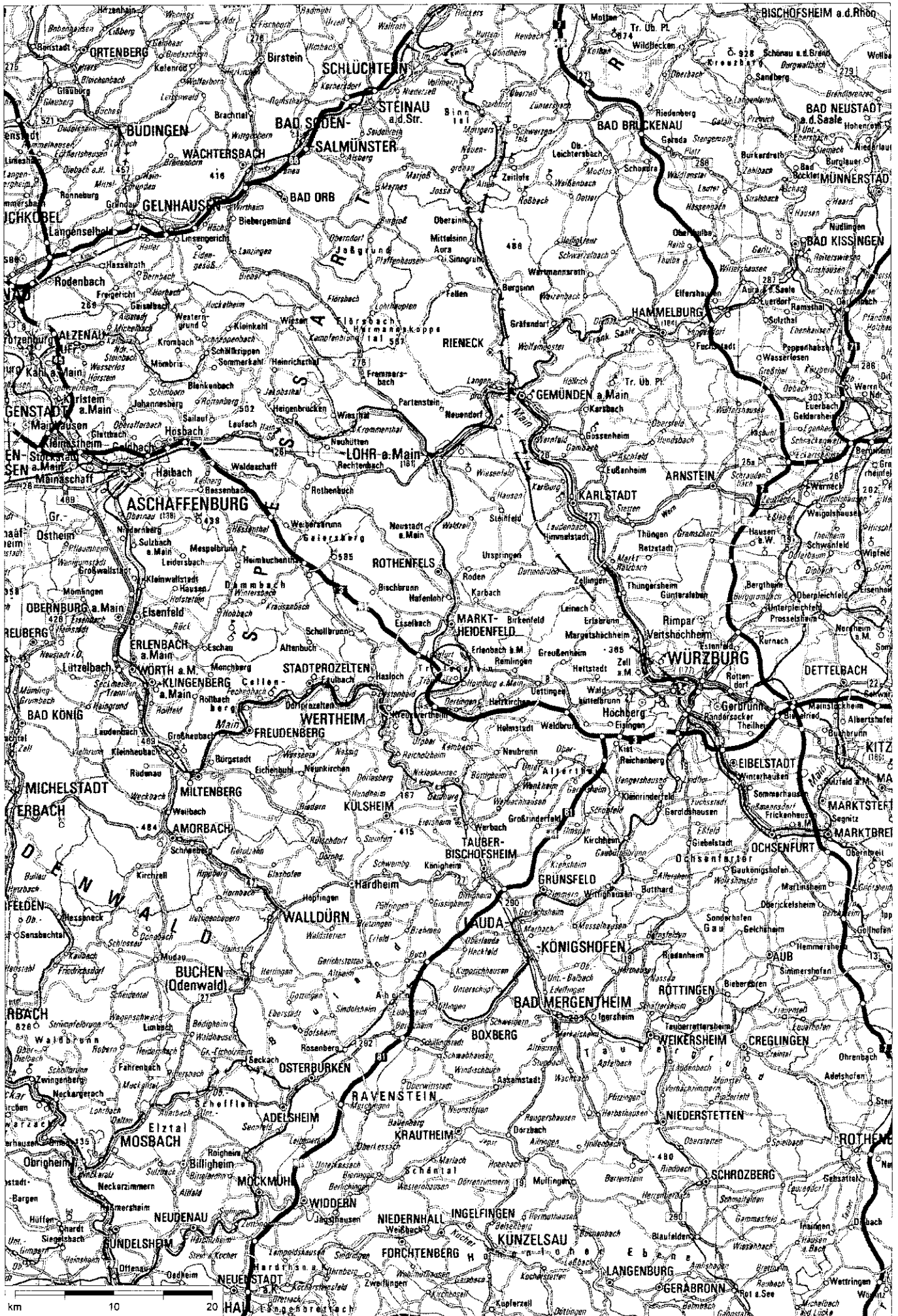
Fl. Nr. 158 11.000,00 €

Außenansichten einer Immobilie, noch zumal aus der „Spaziergängerperspektive“, lassen eine verlässliche Verkehrswertermittlung nicht zu. Aus einer völlig fehlenden Inaugenscheinnahme (Fl. Nr. 158) resultiert ein besonders hohes Ungenauigkeitsrisiko. Die Ausweisung der Verkehrswerte erfolgt daher unter Ausschluss jeglicher Gewähr/Haftung!

Dieses Gutachten ist für den Auftraggeber zur uneingeschränkten Nutzung im Rahmen des Verfahrenszweckes bestimmt. Über eine zukünftig etwa beabsichtigte Heranziehung des Gutachtens zu anderen gerichtlichen Zwecken bittet der Unterzeichner unterrichtet zu werden. Jedwede außergerichtliche Verwendung des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet.

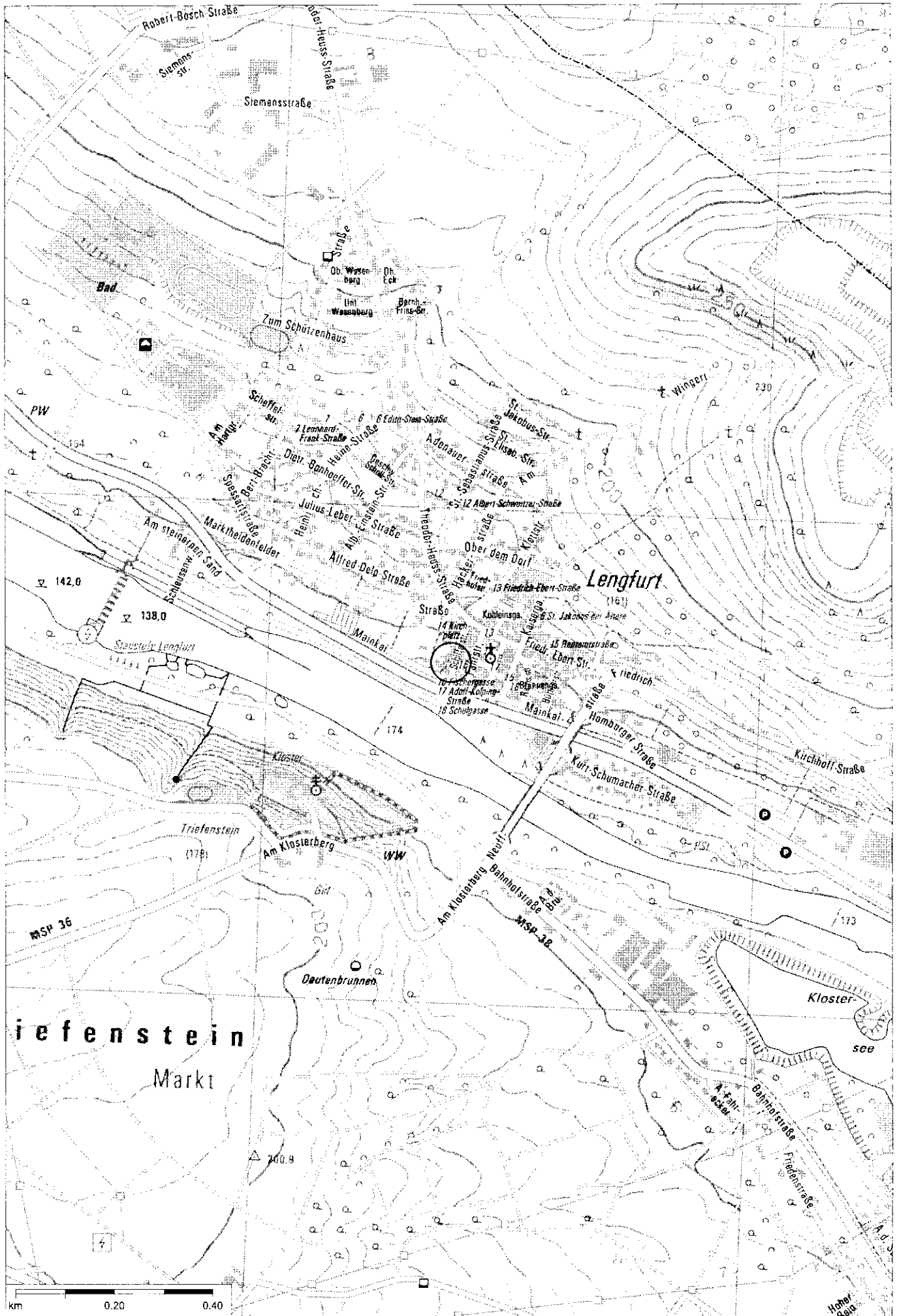
Würzburg, den 12.10.2023

Stempel/Unterschrift



Übersichtskarte 1:500 000 Bayern (UK500), Maßstab 1:500000

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007





0 5 10 15

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 11. 10. 2023 11:46

<https://v.bayern.de/QVH2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

