

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



**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

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Würzburg, Reiserhartpfad 5

Datum: 12.10.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 3 K 21/24 – S24108

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	11
5. Fußnoten	12

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus.		
Adresse	Reiserhartpfad 5, 97084 Würzburg.		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	17.10.2024		
Flächen			
Grundstück	m²	1.300	
Bodenwert	€	1.560	
Verkehrswert	€	1.600	

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus.

Adresse:

Reiserhartpfad 5, 97084 Würzburg.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 13.08.2024:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der
Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 22.08.2024.

Grundbuchauszug vom 12.03.2024.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 17.10.2024 statt.

Die Unterzeichnerin traf um 9:00 Uhr am zu bewertenden Objekt ein.

Keine weiteren Beteiligten sind zum Termin erschienen.

Die Augenscheinnahme beginnt um 9:00 Uhr und endet um 09:30 Uhr.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

17.10.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Heidingsfeld, Blatt 18213, Flurstück 4982.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Gartenhausgebiet dargestellt. Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan, es befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 21/24).

Rechte an anderen Grundstücken:

Der Unterzeichnerin liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Der Unterzeichnerin liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Stadt Würzburg, Stadtteil Heidingsfeld.



Das Grundstück ist von Flächen der Land- und Forstwirtschaft umgeben.

Die im Osten und Süden angrenzenden Grundstücke werden als Pferdekoppeln genutzt.

Die im Norden und Westen angrenzenden Grundstücke sind mit kleineren Nebengebäuden bebaut und werden augenscheinlich zur Haltung von Schafen genutzt.

Teilweise sind die umgebenden Grundstücke mit dichtem Bewuchs bestanden.

Nördlich angrenzende Schafsweide:



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und liegt an keiner Straße an. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 14 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 77 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.300 m².

Topografie:

Das Grundstück fällt gemäß der digitalen Höhenlinienkarte³ von Ost nach West um ca. 10 m.

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:

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit Bäumen und dichtem Bewuchs bestanden.

Erschließung:

Die postalische Anschrift des Grundstücks lautet Reiserhartpfad 5. Das Grundstück grenzt nicht an die genannte Straße an. Augenscheinlich wird das Grundstück über das westliche Nachbargrundstück Fl.Nr. 4985 erschlossen. Ob ein Geh- und Fahrrecht an dem Nachbargrundstück eingetragen ist, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Reiserhartpfad, Blick nach Westen:



Reiserhartpfad, Blick nach Osten:



Zugang, Nachbargrundstück 4985:



Zugang zum Bewertungsgrundstück:



Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Objekt liegt im Außenbereich und ist nicht erschlossen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird augenscheinlich nicht genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück ist ein Gebäude mit den Maßen ca. 3,75 m x 7,0 m errichtet.
Das Gebäude konnte nicht begangen werden. Das Gebäude wurde augenscheinlich zur Aufbewahrung von Gartengeräten genutzt.

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Dach: Flach geneigtes Pultdach.

Deckung: Faserzementwellplattendeckung.

Fotos:



Der Instandhaltungszustand ist als erheblich unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

5. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics