

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: Geroldshausen, Birkenweg 5

Datum: 20.11.2023

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 3 K 39/23 – S23106

**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	9
5. Situation am Immobilienmarkt	22
6. Fußnoten	25

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage		
Adresse	Birkenweg 5, 97256 Geroldshausen		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	17.10.2023		
Baujahr	1907		
Konstruktion	Mauerwerkswände, Holzbalkendecken, Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	erheblich unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	m ²		423
Wohnfläche	m ²		267
Bodenwert	€		27.495
Sachwert	€		222.302
Verkehrswert	€		222.000

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage.

Adresse:

Birkenweg 5, 97256 Geroldshausen.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 17.08.2023:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 23.08.2023.

Grundbuchauszug vom 27.07.2023.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 17.10.2023 statt.

Anwesend waren die Schuldner zu 1) und zu 2) sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

17.10.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Geroldshausen, Blatt 873, Flurstück 60.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 39/23);
eingetragen am 27.07.2023.

Rechte an anderen Grundstücken:

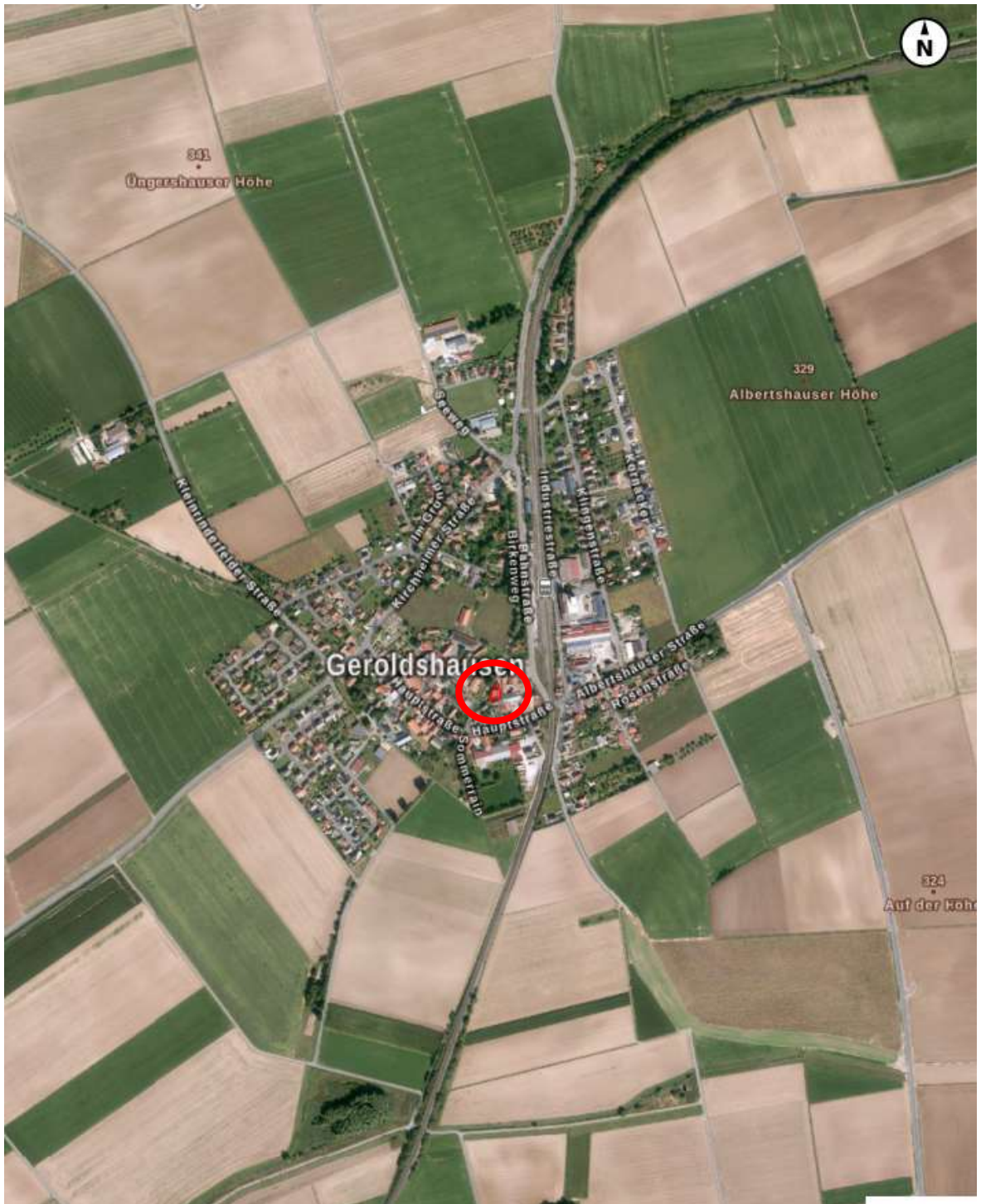
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

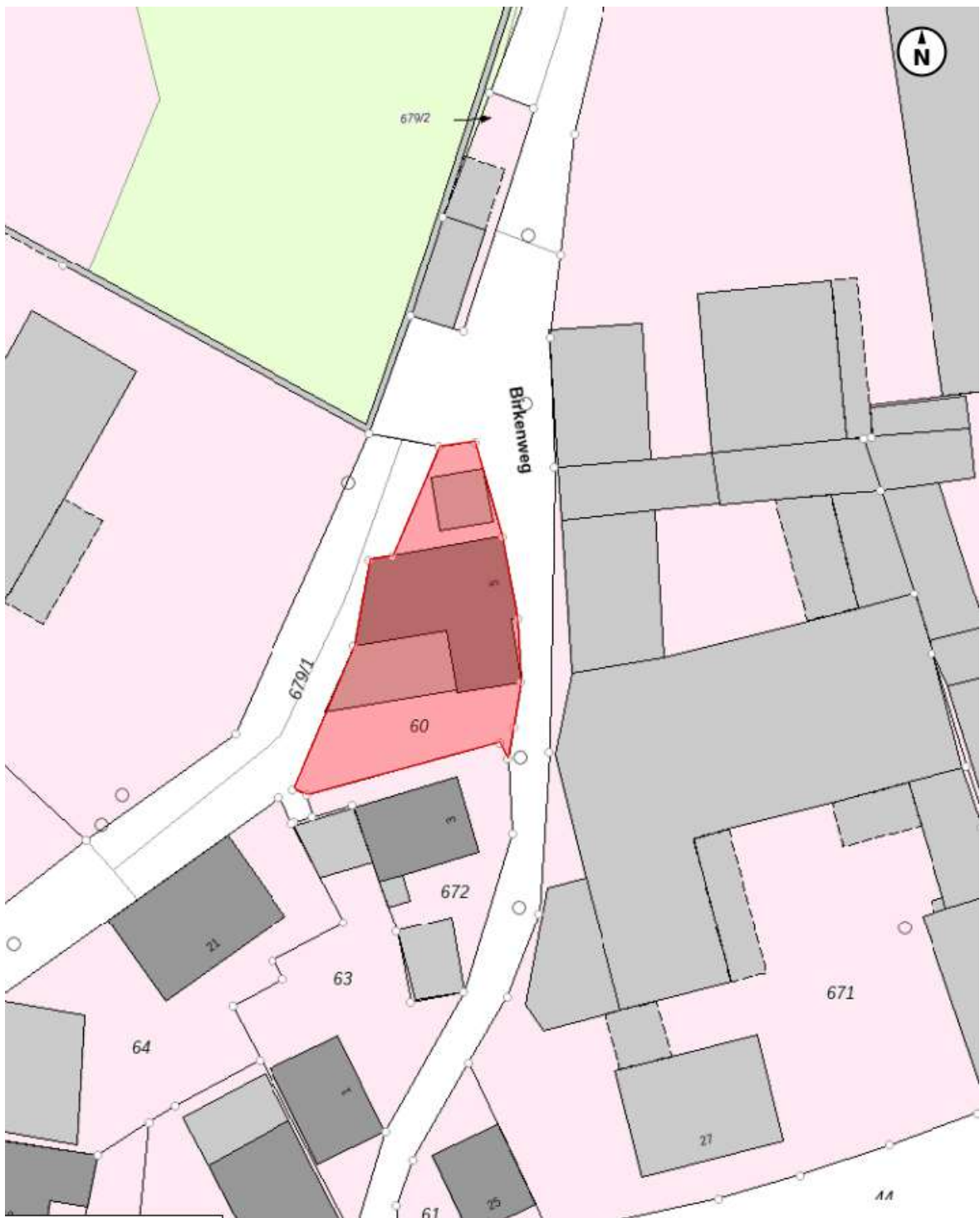
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Würzburg,
Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim, Gemeinde Geroldshausen.

Die Gemeinde Geroldshausen liegt mit ihren ca. 1.400 Einwohnern im Westen des
Landkreises Würzburg, ca. 15 km südwestlich vom Regionalzentrum Würzburg und ca. 5 km
nordöstlich von der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim entfernt.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs ist in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim vorhanden.

Erschlossen wird Geroldshausen durch die Staatsstraßen St511 und St2295. Die Bundesstraße B19 verläuft ca. 3 km östlich von Geroldshausen in nördlich und südliche Richtung. Über die B19 ist die Bundesautobahn A3 in ca. 10 km über die Anschlussstelle Würzburg/Heidingsfeld zu erreichen.

Die umgebende Bebauung ist durch altorttypische Mischbebauung geprägt.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 31 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 15 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 423 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:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

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

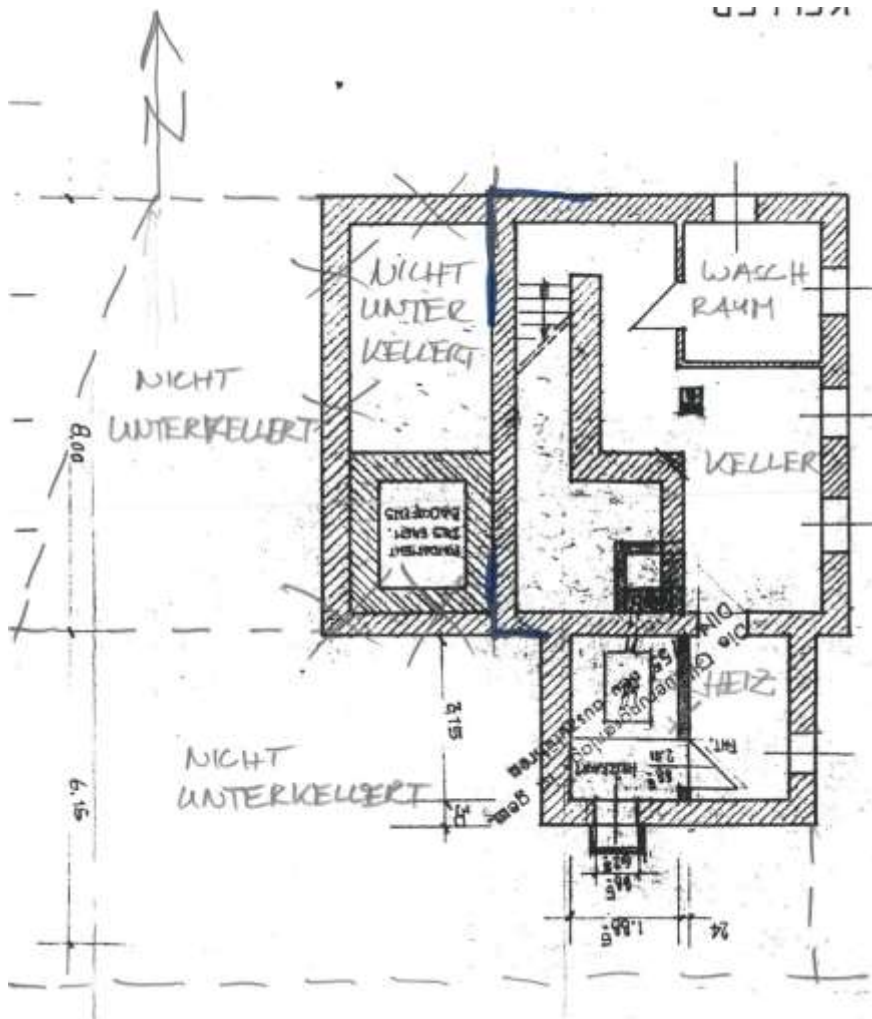
Nach Angabe 1907.

4.2 Baukonzeption

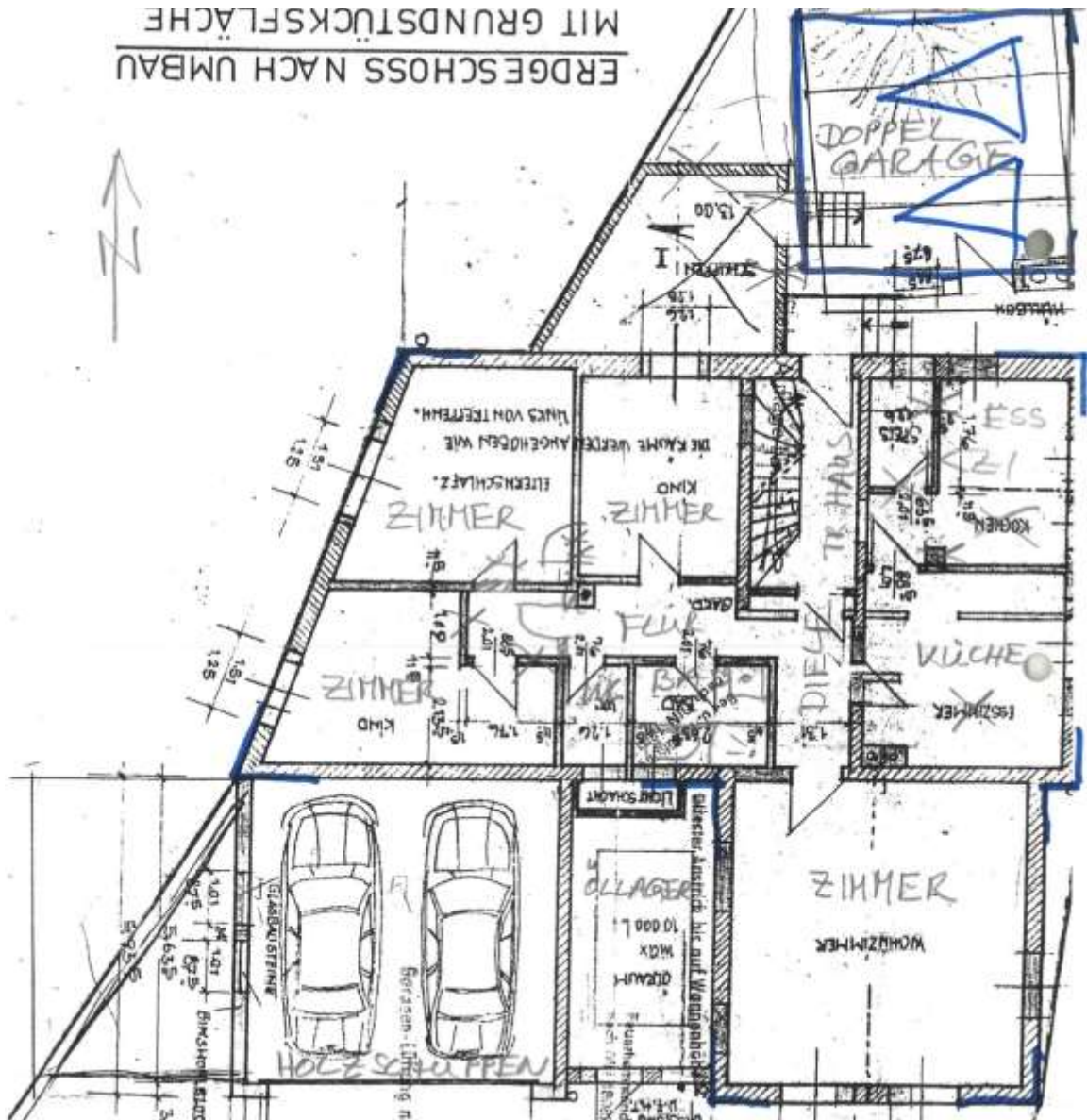
Das Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Das Nebengebäude ist an das Wohnhaus angebaut. Die Doppelgarage ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.

4.3 Pläne

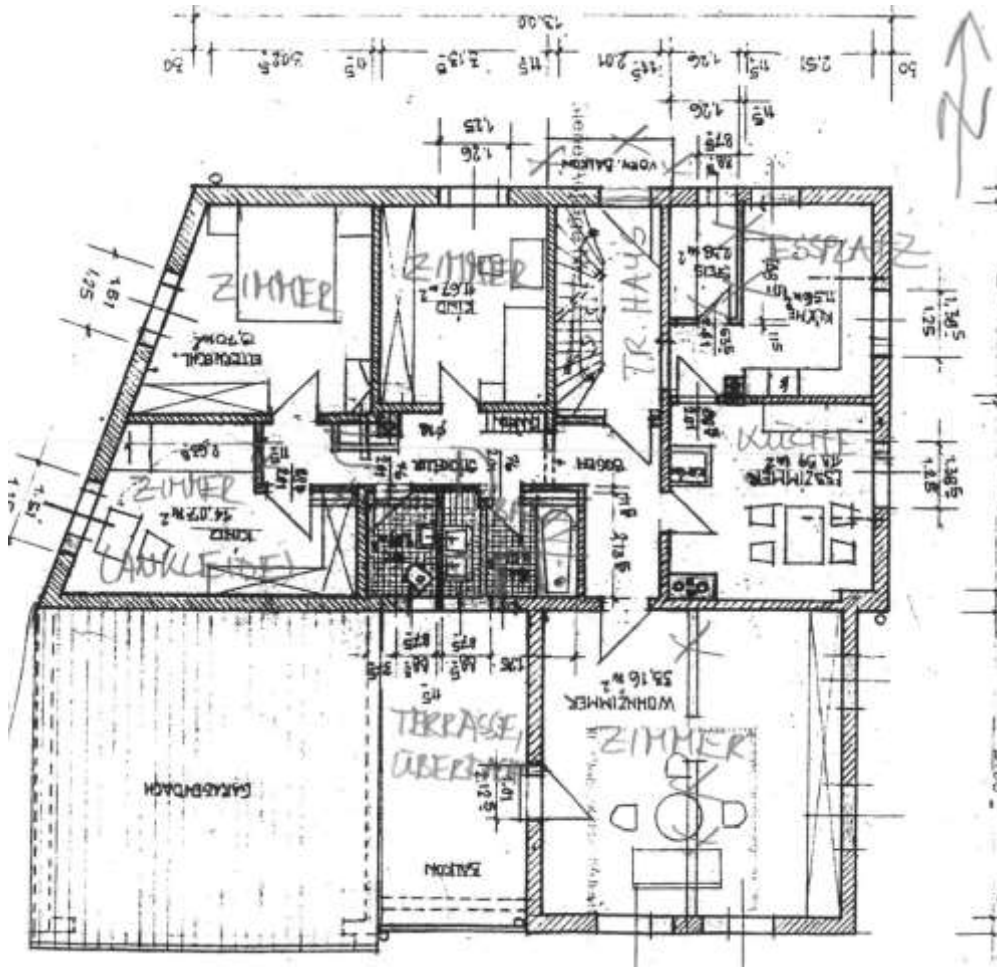
Kellergeschoss:



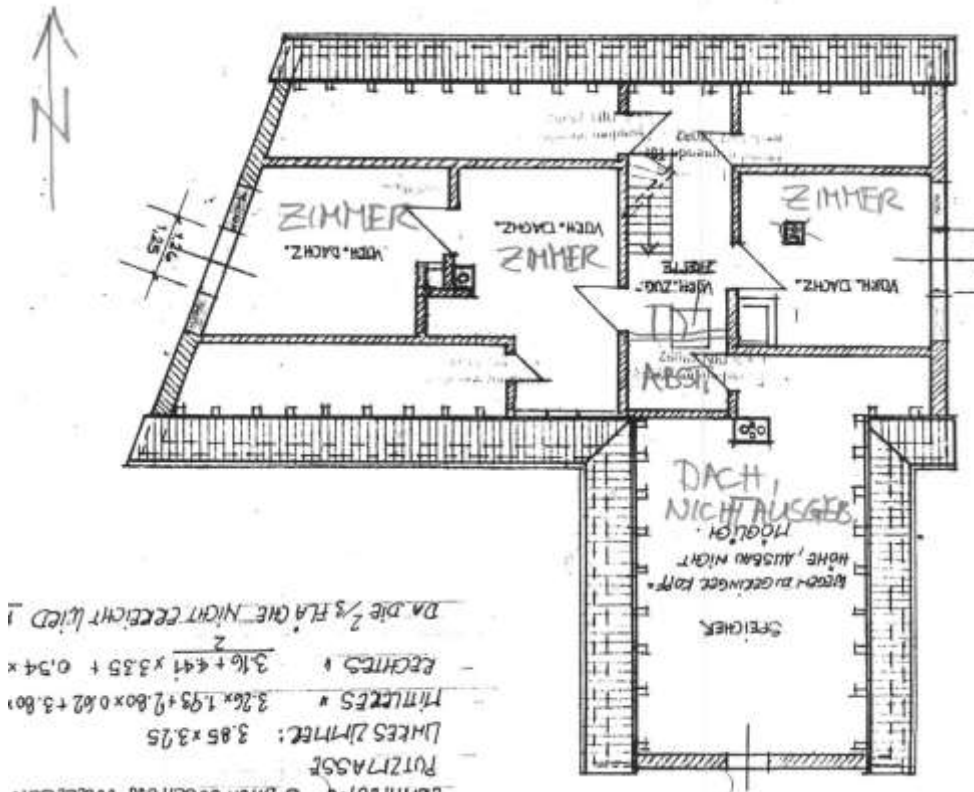
Erdgeschoss:



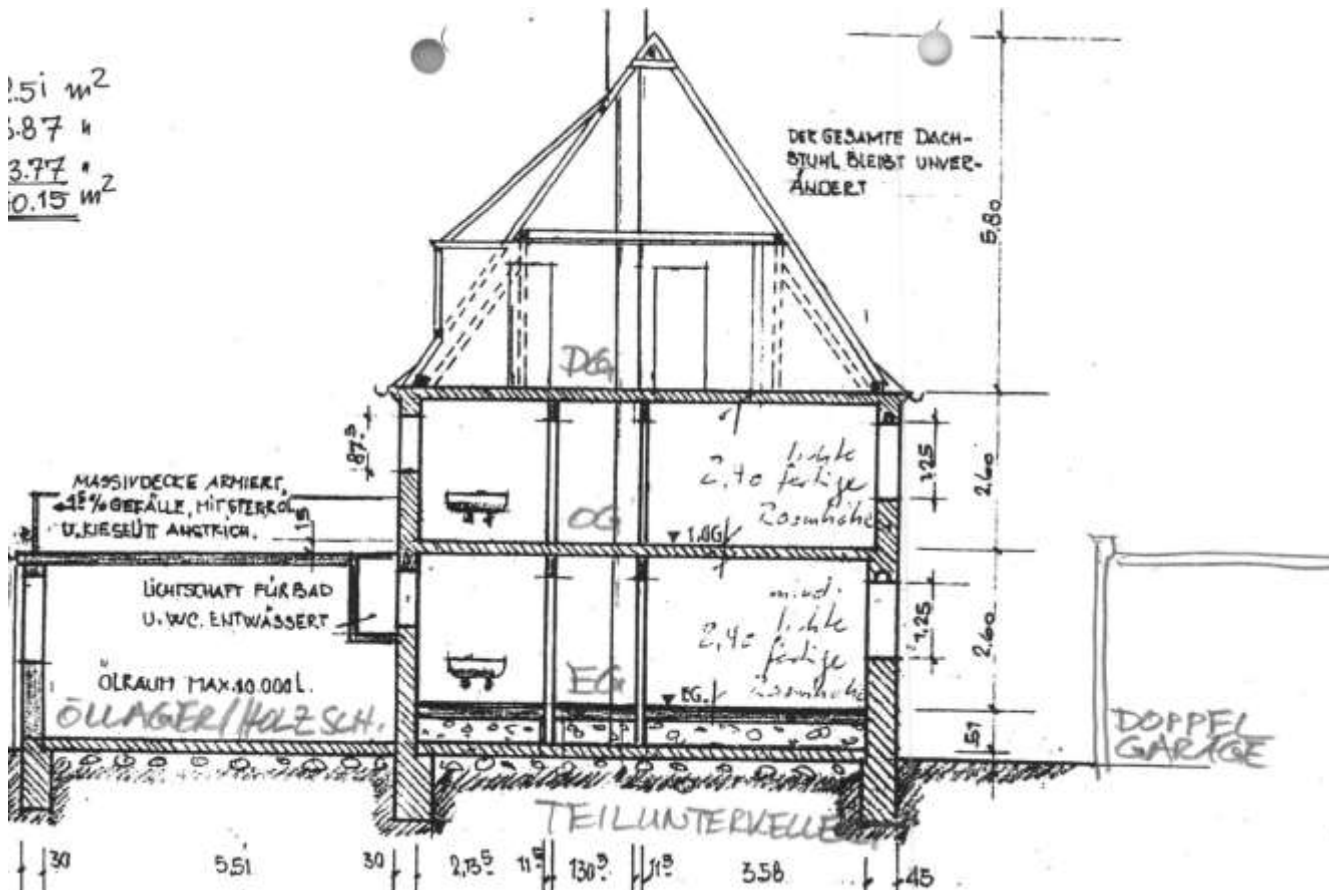
Obergeschoss:



Dachgeschoss:



Gebäudeschnitt:



4.4 Baubeschreibung

Außenwände	Keller: Bruchsteinmauerwerk. Über Gelände: Mauerwerk.
Dach	Holzdach, Ziegeleindeckung.
Fenster	EG und Dach: Zwei-Scheiben-Holzfenster, Herstelljahr 1977. OG: überwiegend Drei-Scheiben- Kunststofffenster, Herstelljahr 2013. In den Aufenthaltsgeschossen Vorsatzrollos, Kunststoffpanzer.
Außentüren	Hauseingangstüre Kunststoffelement, Herstelljahr 2013.
Innentüren	einfache Innentüren verschiedener Baujahre.
Innenwände	wahrscheinlich Mauerwerk.
Decken	Decke über KG: Stahlträgerdecke, ausgemauert. Andere Geschossdecken: Holzbalkendecken.
Deckenoberflächen	überwiegend Tapete oder Anstrich.
Treppen	KG – EG: Massiv. EG – OG: Massivtreppe, Natursteinbelag. OG – DG: Holzwangentreppe.
Fußböden	PVC, Laminat. Sanitärräume: Fliesen.
Sanitäreinrichtungen	EG und OG jeweils: WC-Raum mit Stand-WC und Handwaschbecken. Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch.
Heizung	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1991, Öl-Lager als Kunststofftanks.
Wärmeabgabe	Stahlradiatoren, Thermostatventile.
Warmwasserbereitung	zentral.
Sonstige technische Ausstattung	Elektroinstallation mit getrennter Erfassung EG, OG, DG.

Doppelgarage

Trapezblech-Fertigteilgarage, Metallschwingtore.

Außenanlagen

teilweise befestigt.

Fotos:

Kellergeschoss:



Erdgeschoss:





Obergeschoss:





Dachgeschoss:



2. Dachebene:



Garage:



Holzschuppen und Öl-Lager:



Fassade und Außenbereich:



4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder dem Unterzeichner angezeigt:

- Erdgeschoss, südöstliches Zimmer (Wohnzimmer): An der Außenecke sind Oberflächenbeschädigungen des Putzes und der Tapete erkennbar: Hinweis auf Durchfeuchtung.
- Fassade: Die gesamte Fassade weist Risse, Verfärbungen und Putzabblätterungen auf.
- Die Oberflächen sowie die Gebäudetechnik machen einen weitgehend verbrauchten Eindruck.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist augenscheinlich erheblich unterdurchschnittlich.

Energetischer Zustand:

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

- Erneuerung der Fenster (Obergeschoss)

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 anhand der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche geschätzt.

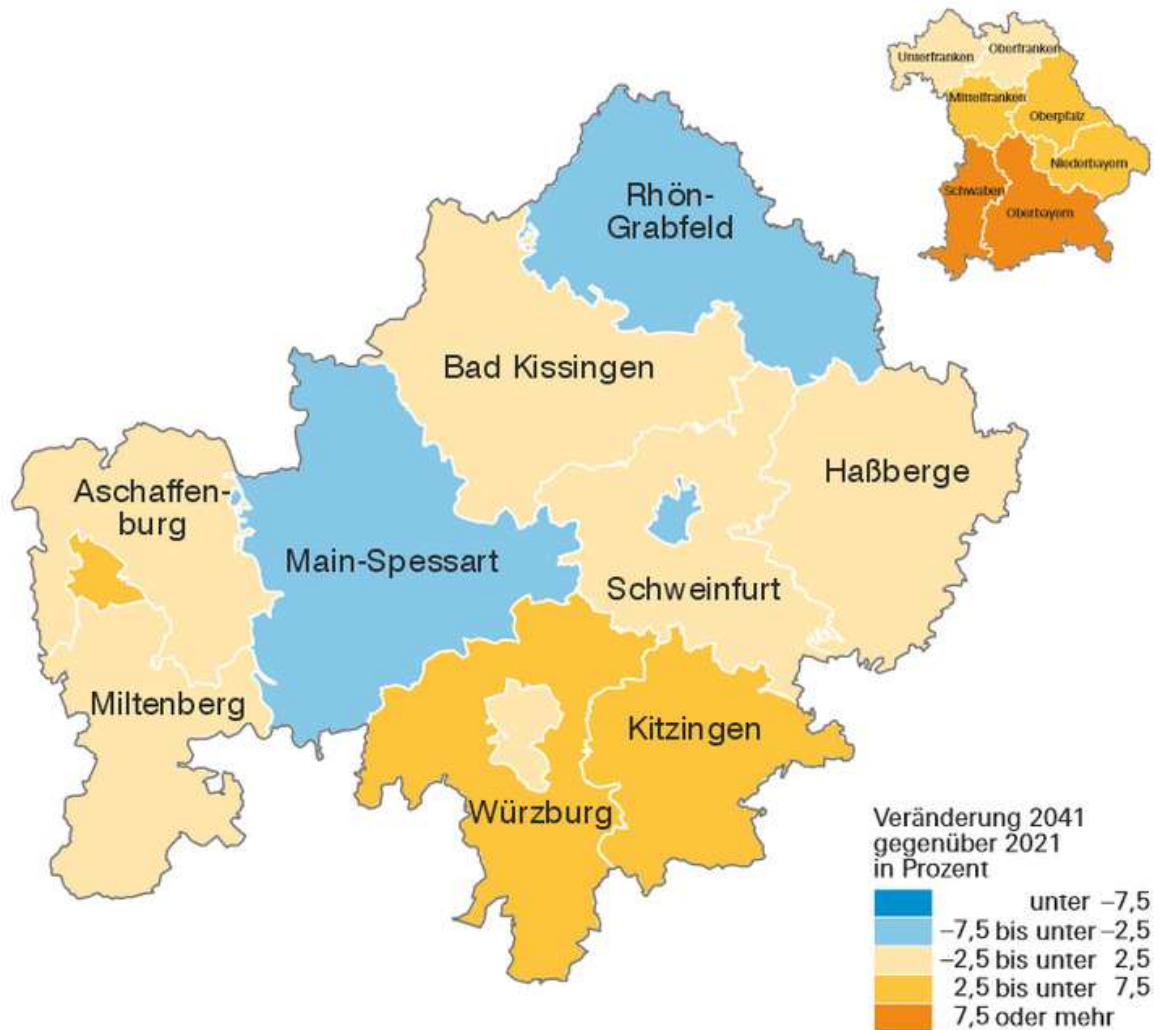
Bruttogrundfläche		
Wohngebäude	m ²	529
Nebengebäude	m ²	61
Garage		25
Grundstück	m ²	423
Wertrelevante Geschossflächenzahl		1,0
Wohnfläche	m ²	267

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

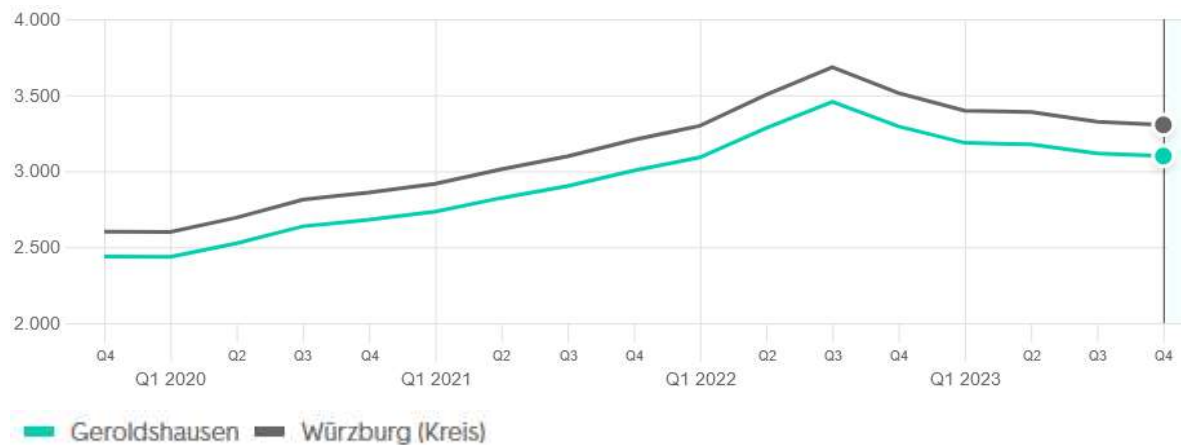
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



Die Prognose weist für den Landkreis Würzburg insgesamt einen Bevölkerungszuwachs aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Geroldshausen⁴:



Die durchschnittlichen Angebotspreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 ist ein Rückgang der Angebotspreise zu beobachten. Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:

In den Jahren 2020 - 2023 wurden in Geroldshausen 7 Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe vor 1960 im unbeplanten Innenbereich veräußert, die im weitesten Sinne mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein könnten:⁵

Nr.	Verkauf	Straße	BJ	BRW	WF	Grundstück	Kaufpreis
1	2020	Birkenweg		65 €	104 m ²	385 m ²	160.000 €
2	2020	Hauptstraße		65 €	87 m ²	157 m ²	110.000 €
3	2020	Rosenstraße		105 €	155 m ²	568 m ²	333.333 €
4	2022	Kirchheimer Str.		65 €	147 m ²	862 m ²	315.000 €
5	2022	Kirchheimer Str.		65 €	265 m ²	1.290 m ²	450.000 €
6	2022	Seeweg	1956	105 €	103 m ²	557 m ²	335.000 €
7	2023	Kirchheimer Str.	1963	65 €	100 m ²	586 m ²	199.500 €

Die Wohnfläche der Objekte Nr.1 bis 5 wurde vom Unterzeichner aus der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche geschätzt. Die Baujahre der Objekte Nr.1 bis 5 sind nicht bekannt. Anhand von 3D Straßenaufnahmen wird das Baujahr auf vor 1960 geschätzt. Die sonstige Ausstattung und Beschaffenheit sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Kaufangebote:

Im Landkreis Würzburg werden gegenwärtig 2 sanierungsbedürftige Wohnhäuser mit einer Wohnfläche über 200 m² zum Kauf angeboten⁶:

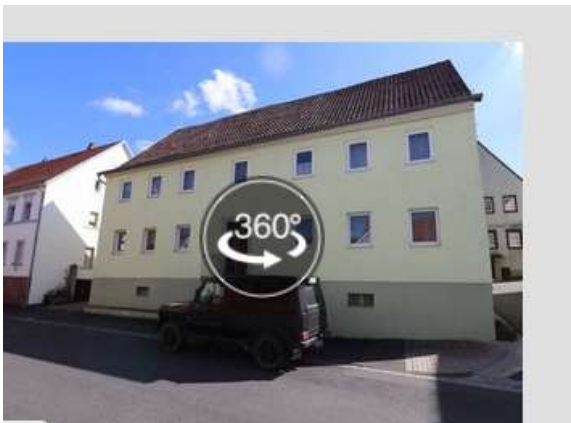


Sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus

📍 Bütthard, Würzburg (Kreis)

115.000 € **340 m²** **8** **270 m²**
 Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Herr Thebelt
LE Projektmanagement GmbH



Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten od..

📍 Neubrunn, Würzburg (Kreis)

222.000 € **255 m²** **8** **669 m²**
 Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller Gäste-WC

Herr Alexander Gottschling
Main Unity Immobilien GmbH



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