

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 - Kurzfassung

Anwesen: Marktbreit, Am Graben 4

Datum: 15.01.2024

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 3 K 59/23 – S23138

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	17
6. Fußnoten	20

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnanwesen		
Adresse	Am Graben 4, 97340 Marktbreit		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	05.12.2023		
Baujahr	unbekannt		
Konstruktion	verputzte Fassade mit geneigtem Dach		
Modernisierung	unbekannt		
Bauzustand	unbekannt		
Flächen			
Grundstück	m ²		164
Wohnfläche	m ²		127
Bodenwert	€		14.760
Sachwert	€		96.685
Verkehrswert	€		97.000

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnanwesen.

Adresse:

Am Graben 4, 97340 Marktbreit.

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 23.10.2023.

Grundbuchauszug vom 28.09.2023.

Auszüge aus der Bauplanung.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 05.12.2023 statt.

Die Unterzeichnerin erscheint um 9:30 Uhr am Grundstück.

Auf mehrfaches Klingeln und Klopfen hin öffnet niemand.

Die Unterzeichnerin beginnt mit der Augenscheinnahme um 19:35 Uhr vom öffentlichen
Straßenraum aus.

Ende der Augenscheinnahme 9:45 Uhr.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

05.12.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Marktbreit, Blatt 4059, Flurstück 393.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet für Wohnen und (nicht störendes) Gewerbe dargestellt.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Altstadt. Nach Aussage der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit befindet sich das Anwesen im Bodendenkmalverdachtsgebiet – Vor Arbeiten mit Erdbewegung wäre eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG einzuholen.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Sanierungsverfahren „Marktbreit“ wird durchgeführt; eingetragen am 12.05.1999.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 28.09.2023.

Denkmalschutz:

Das Objekt befindet sich in einem Areal, welches in die Bodendenkmalliste eingetragen ist: D-6-6326-0310: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Marktbreit innerhalb der Ummauerung des 16. Jh. sowie im Bereich der frühneuzeitlichen Ortserweiterungen.¹

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

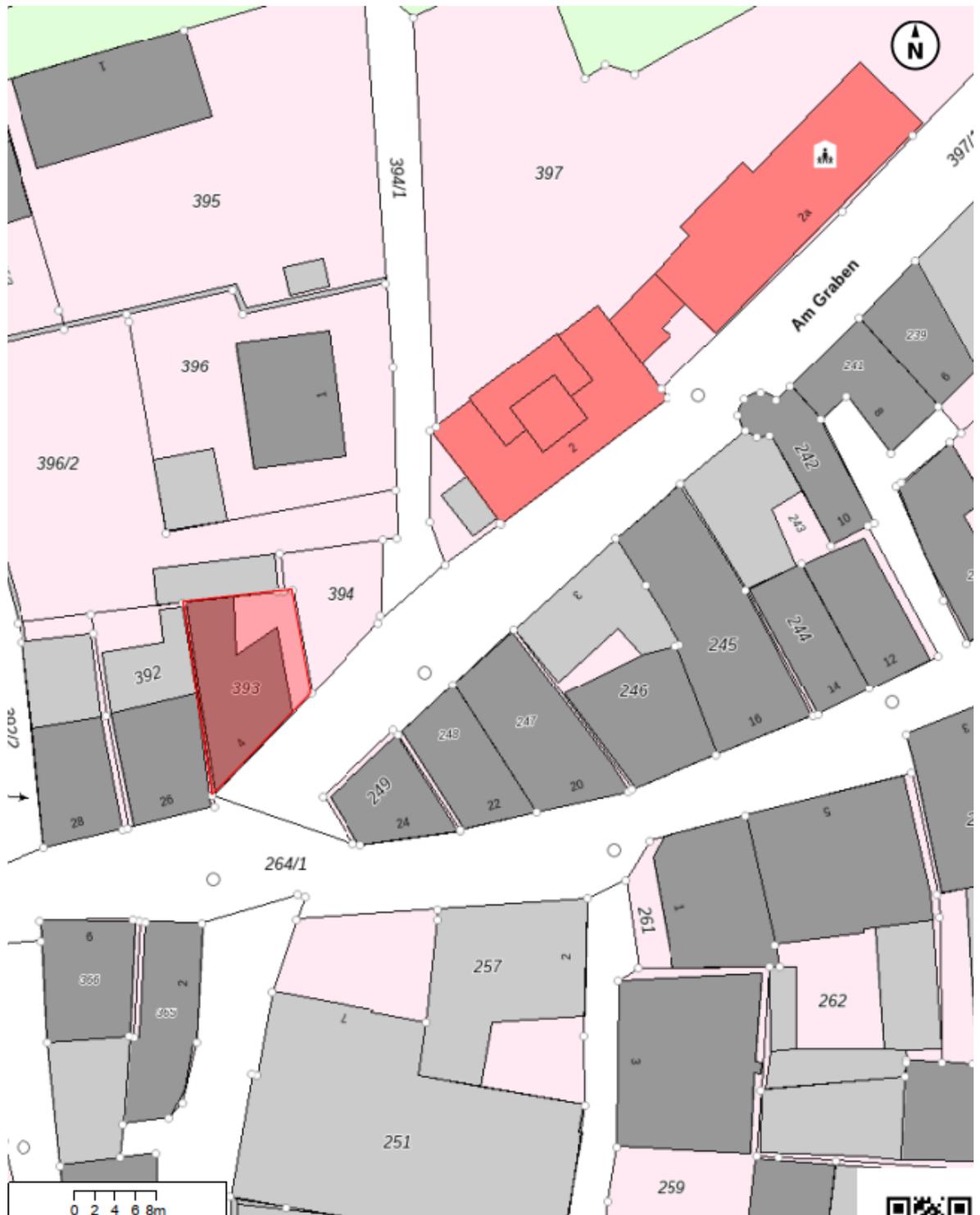
Der Unterzeichnerin liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage²

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen,
Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit, Stadt Marktbreit.

Mit ca. 4.000 Einwohnern liegt Marktbreit im Süden des Landkreises Kitzingen.

Erschlossen wird Marktbreit durch die Marktbreiter Straße aus Richtung Ochsenfurt (ca. 5 km). Die Stadt Würzburg ist über die Bundesstraße B13 in nördlicher Richtung in ca. 25 km erreichbar. Der Anschluss an die Bundesautobahn A7 (Kassel – Ulm) ist über die Anschlussstelle Marktbreit in wenigen Kilometern erreichbar.

Die umgebende Bebauung ist von altorttypischer Mischbebauung geprägt.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe³:

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

Die Größe des Grundstücks beträgt 164 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 bebaut.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück 393 wurde mit dem Grundstück Flurstück 394 zusammenveranlagt für eine Grundstücksgröße von 290 m² und eine Geschossfläche von 200,39 m².

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 augenscheinlich als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

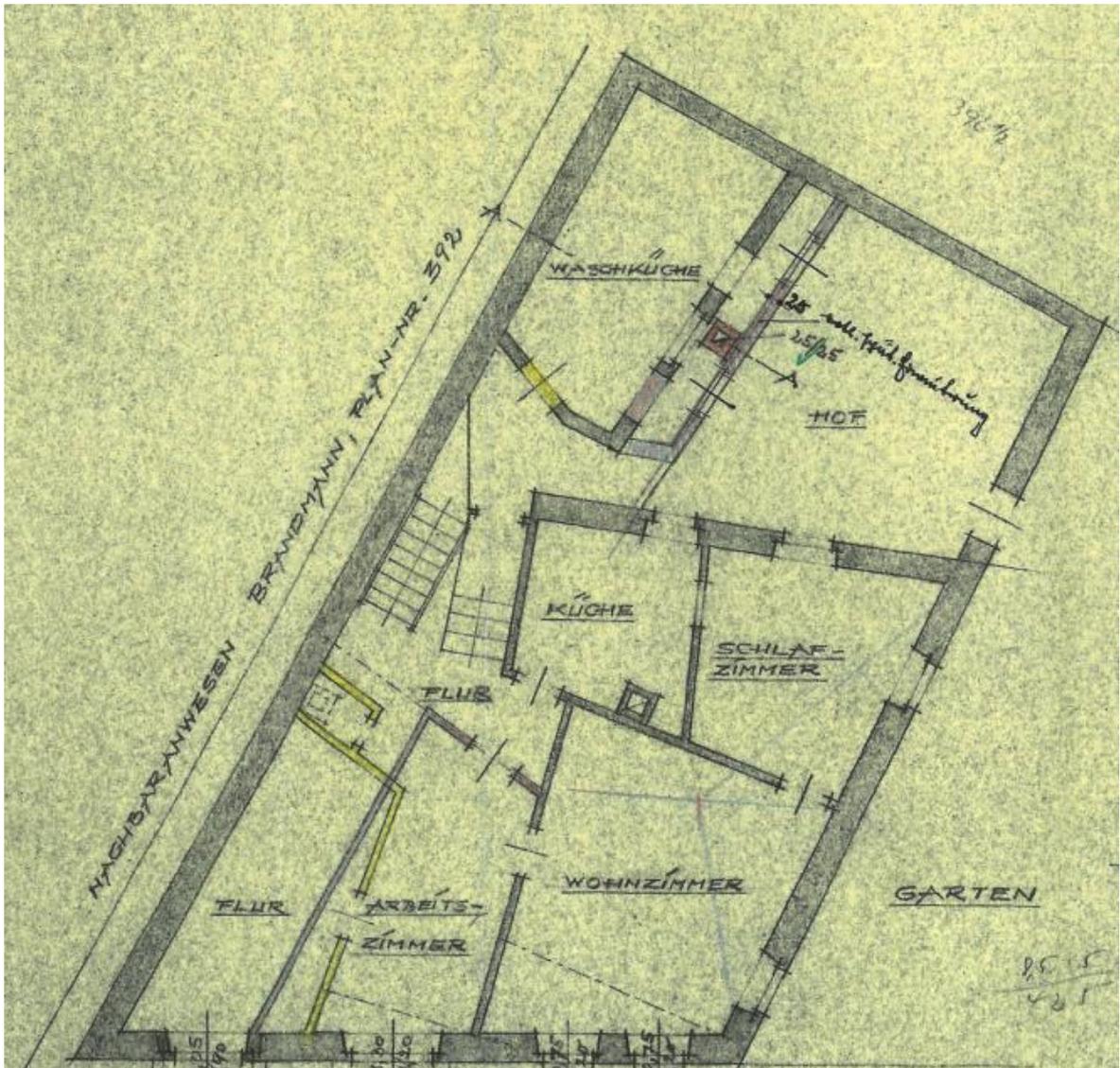
Das ursprüngliche Baujahr wird auf das 19. Jahrhundert geschätzt. Es liegt eine Tekturplanung aus dem Jahr 1953 über eine Fassadenänderung, Versetzen von Zwischenwänden, Einbau eines Kamins und Bau einer Kläranlage mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, vor.

4.2 Baukonzeption

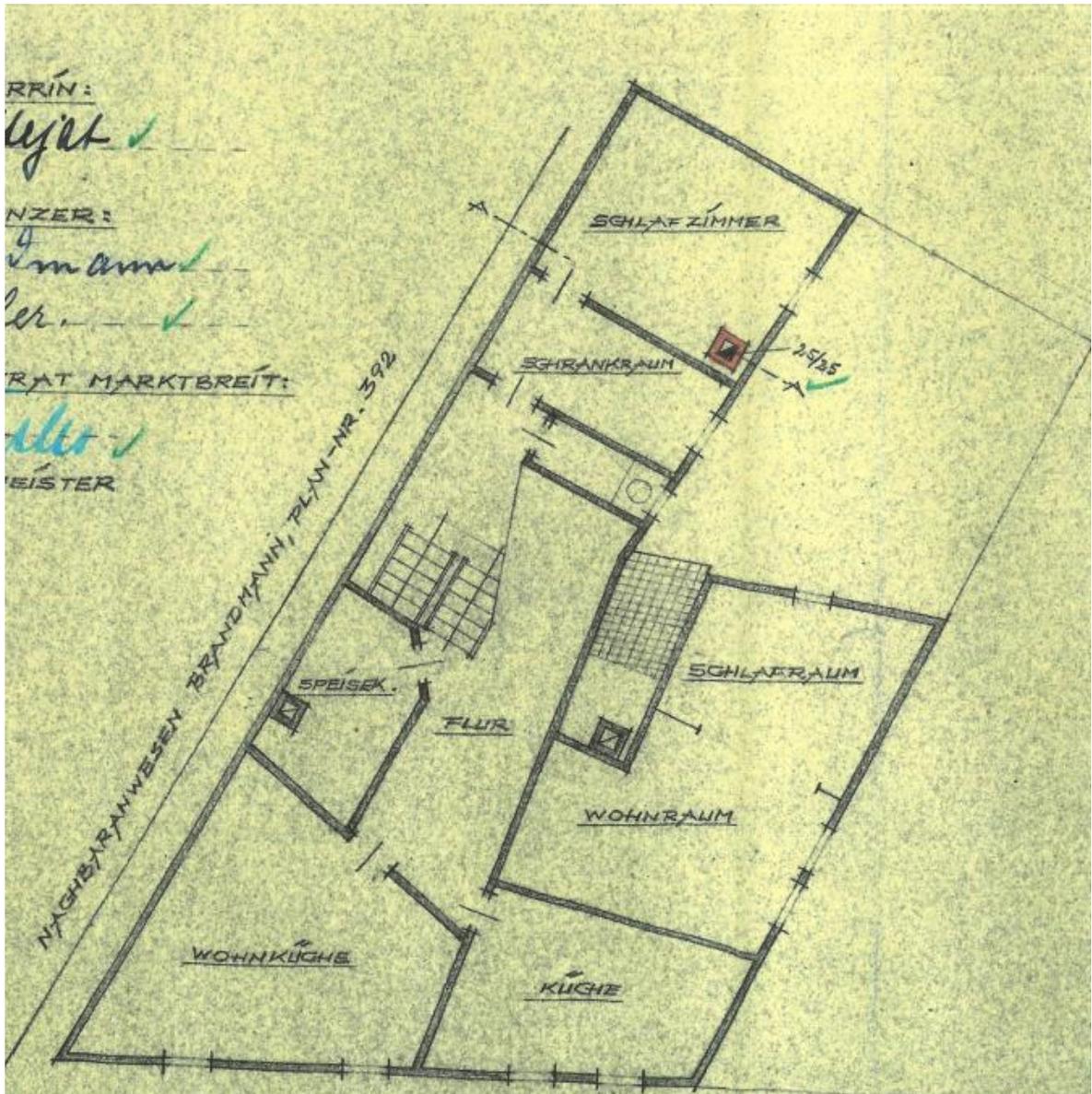
Das Gebäude besteht gemäß Planunterlagen aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt gemäß Planunterlagen über eine innenliegende Treppe.

Erdgeschoss



Obergeschoss



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände	Erdgeschoss: augenscheinlich Mauerwerk, verputzt. Eingangstüre und Fenster im Erdgeschoss mit Natursteinlaibungen. Obergeschoss: die Planunterlagen deuten auf eine Fachwerkkonstruktion hin.
Dach	Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegelerdeckung.
Fenster	Erdgeschoss: Zwei-Scheiben-Verglasung im Holzrahmen mit glasteilenden Sprossen, teilweise Kastenfenster. Obergeschoss, straßenseitig: Holzfenster mit glasteilenden Sprossen, augenscheinlich erneuert.
Außentüren	Holztüre mit Glasausschnitten in Blockzarge.

Fotos:



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:

- An der straßenseitigen Fassade sind überwiegend im Sockelbereich Putzabblätterungen erkennbar.
- Die Fenster weisen teilweise überdurchschnittliche Verwitterungsspuren auf.
- Die äußere Augenscheinnahme deutet darauf hin, dass sich das Erdgeschoss im Rohbauzustand befindet.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand macht dem äußeren Anschein nach einen unterdurchschnittlichen Eindruck.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes wahrscheinlich nicht wesentlich verbessert.

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.

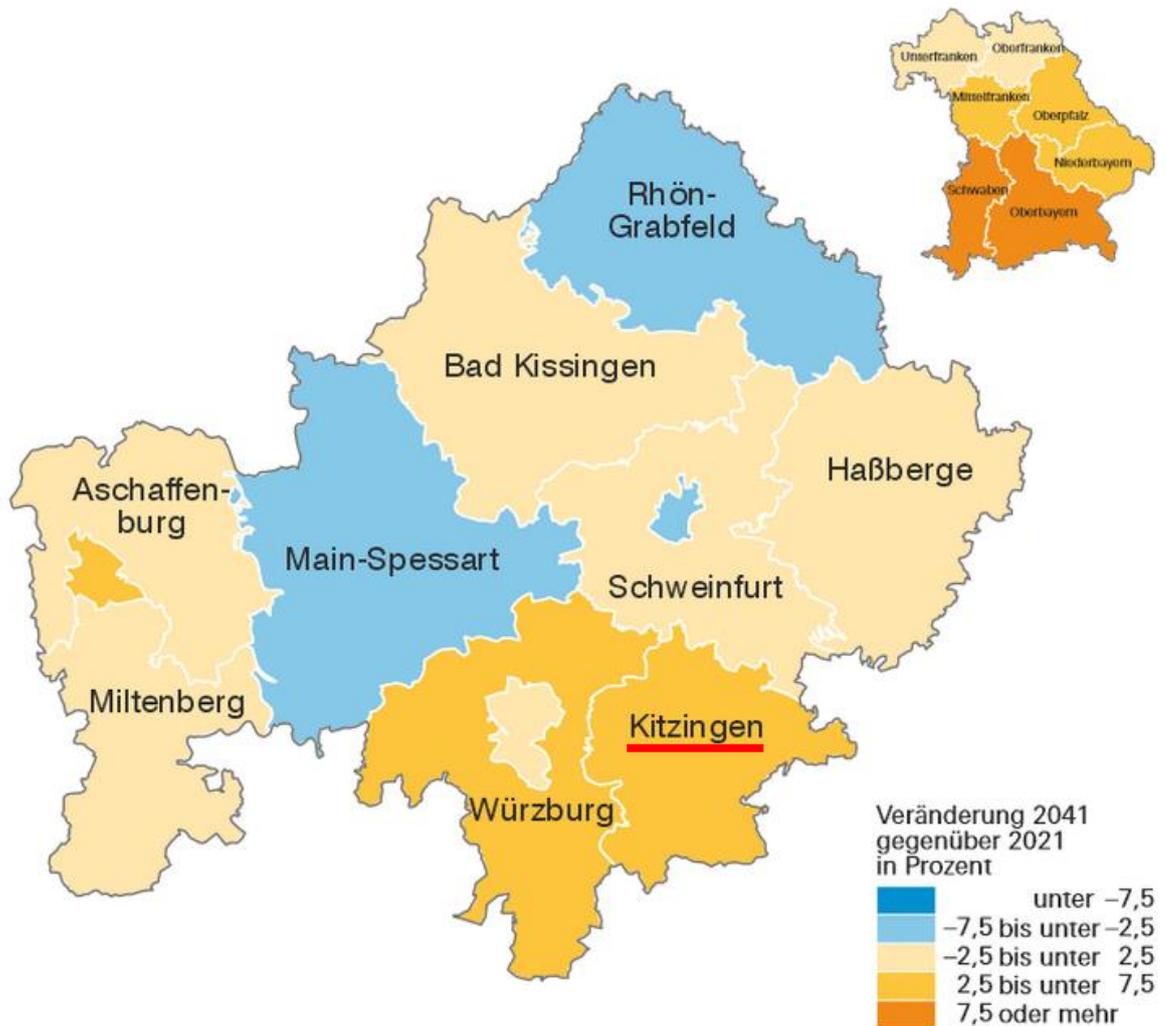
Bruttogrundfläche		
Wohnhaus	m ²	393
Grundstück		
Grundstück	m ²	164
Wertrelevante Geschossflächenzahl		1,92
Wohnfläche		
Erdgeschoss	m ²	41
Obergeschoss	m ²	86

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:⁴

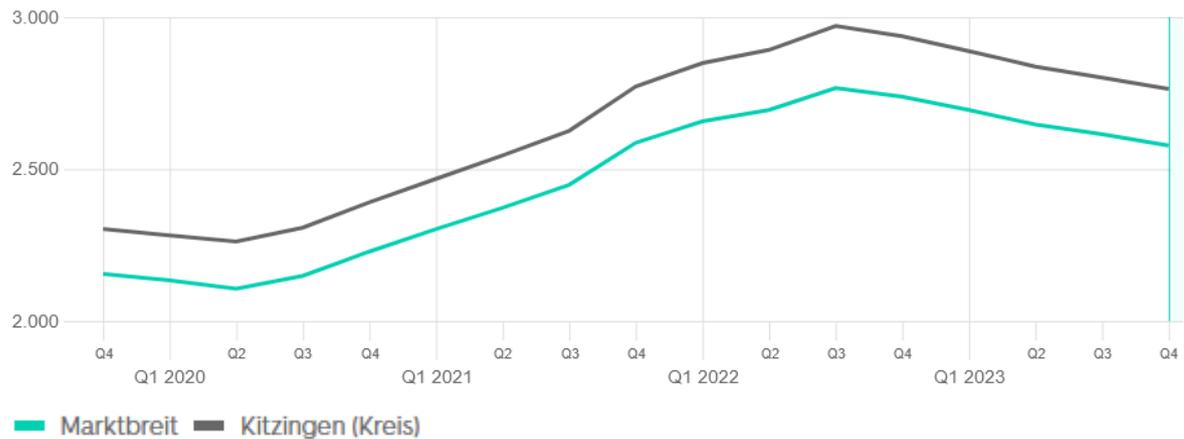
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



Die Prognose weist für den Landkreis Kitzingen insgesamt eine positive Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Marktbreit⁵:



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 2021 - 2023 wurden in Marktheidenfeld 3 Wohnhäuser in Altortlagen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert:⁶

Nr.	Verkauf	Straße	BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis	€/m²
1	2021	Ochsenfurter Straße	1944	78 m²	65 €	86 m²	78.000 €	1.000 €
2	2021	Kapellensteige	1928	220 m²	90 €	1.968 m²	250.000 €	1.136 €

Am Objekt Nr.1 wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die sonstige Ausstattung und Beschaffenheit sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Kaufangebote:

In den Landkreisen Kitzingen, Würzburg, Schweinfurt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim werden gegenwärtig 4 sanierungsbedürftige Wohnhäuser mit einem Baujahr vor 1950, in Altortlagen, mit folgenden Kriterien zum Kauf angeboten⁷:



Sanierungsbedürftiges Haus

📍 Helmstadt, Würzburg (Kreis)

120.000 € **130 m²** **6** **470 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Herr Thebelt
LE Projektmanagement GmbH



Handwerker gesucht Schnäppche.

📍 Thüngersheim, Würzburg (Kreis)

125.000 € **80 m²** **3** **127 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller



Rainer Durmich
TWE-Immobilien Tho...



Einfamilienhaus mit bezauberndem C

📍 Wasserlosen, Schweinfurt (Kreis)

149.000 € **257 m²** **13** **1.562 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück

Keller



Frau (WBA) Karin Sacher
Karin Sacher Immobilien



In ländlicher Idylle: Bauernhaus mit 2.

📍 Uehlfeld, Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim

160.000 € **205 m²** **9** **1.009 m²**
Kaufpreis Wohnfläche Zi. Grundstück



Homeday GmbH
Homeday GmbH



6. Fußnoten

¹ BLfD Denkmaldatenbank.

² Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

³ Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

⁵ www.immoscout24.de

⁶ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁷ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé