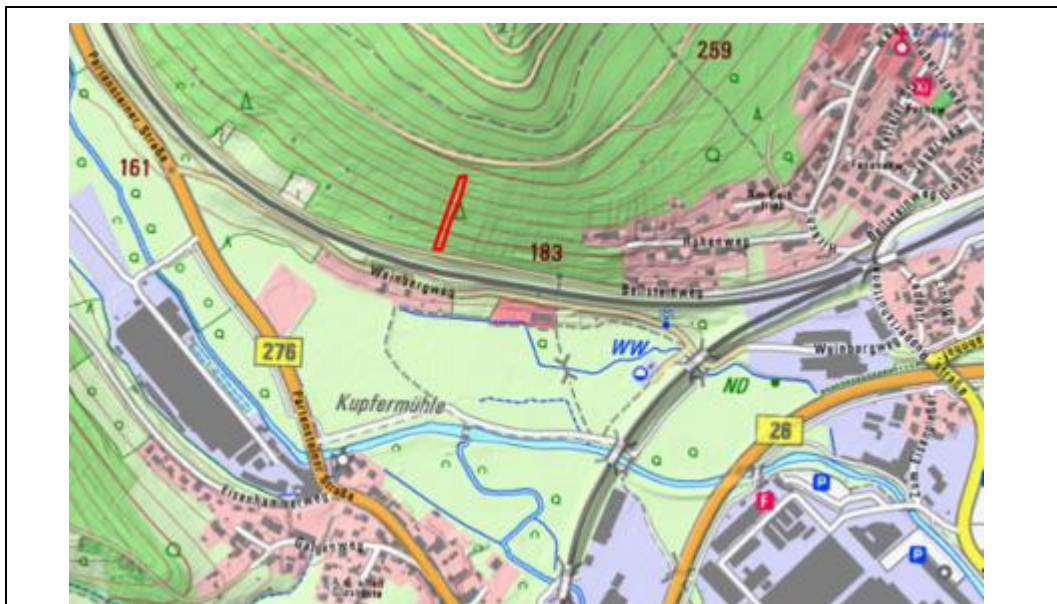


Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
forstwirtschaftlichen Grundstücks FI.Nr.4352, Gemarkung Lohr a. Main
zum Qualitätsstichtag 16.10.2024



FI.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Lohr a. Main			
4352	"Beilstein", Waldfläche,	0,1160 ha	➔ rd. 1.160,00 €

3K 61/24

Fertigstellung 17.10.2024

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten enthält **8 Seiten**.

Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 3K 61/24

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller und Miteigentümer	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX
1.3 Antragsgegner und Eigentümer - in Erbengemeinschaft -	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.5 Wertermittlungs- grundlagen	BauGB – Baugesetzbuch, BauNVO - Baunutzungsverordnung ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 WertR – Wertermittlungsrichtlinien Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekt	Fl.St. 4352, Gemarkung Lohr a. Main
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag:	Mittwoch, 16.10.2024
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten wurden verständigt, haben aber auf die Teilnahme verzichtet. Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibungen (mit Lageübersichten)	Seite 3 - 6
3. Verkehrswertermittlung	Seite 6 - 7
4. Schlussbemerkung	Seite 8

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Vorbemerkung zu den Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibung u.a. sind :

- die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung,
- sowie die Auskünfte der folgend aufgelisteten Ansprechpartner:

Amt für Digitalisierung und Vermessung, Lohr

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenschätzung

Gutachterausschuss LKR Main-Spessart, Herr Oschmann

- Bodenwerte, Kaufpreissammlung

Forstrevier Lohr am Main I, Herr Pillmeier

- Informationen zum Waldgebiet Beilstein
-

Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung und bei den Recherchen im Umfeld **keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).

Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Allgemeine Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben, /fern) mündlich eingeholt.

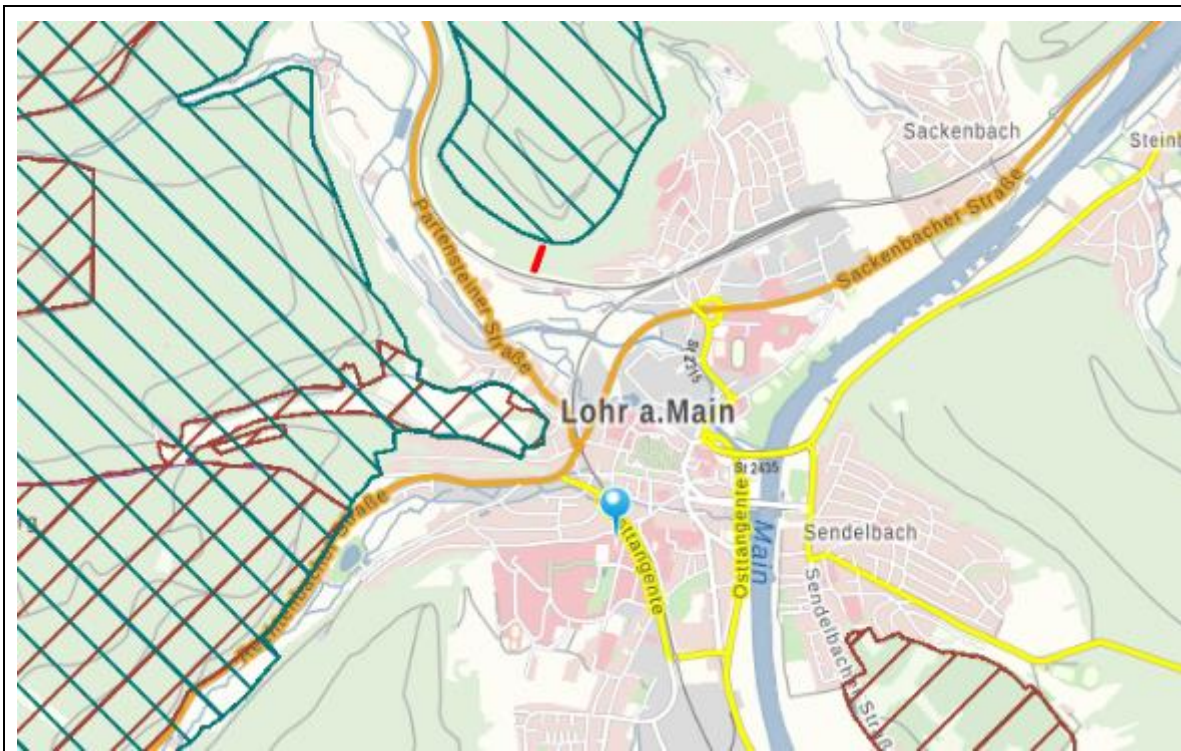
Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.1 Lageübersichten

Gemarkung Lohr a. Main



FSt.4352
„Beilstein“



Lage außerhalb der Natur- und Vogelschutzgebiete

2.2 Flurstück 4352 „Beilstein“

<p>Waldfläche *)</p> <p>*) Beschrieb lt. Grundbucheintrag</p>		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Lohr a. Main, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Beilstein“	nordwestlich von Lohr a. Main	
Art der Nutzung	Wald	
Topografische Grundstückslage	Steilhang, von Süd nach Nord ansteigend	
Wegmäßige Erschließung	Weg mit grünem Mittelstreifen in Verlängerung des Beilsteinwegs	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 114,00 m mittlere Breite: ca. 10,00 m	Grundstücksgröße: 1 160 m²
	Bemerkung:	
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Es liegt keine Bodenschätzung vor	

2.4 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die Eigentümer haben hierzu keine Angaben gemacht.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Lohr a. M., Blatt 9328 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg- AZ: 3K 61/24); eingetragen am 09.08.2024.“

**Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Die Flurstück liegt aus baurechtlicher Sicht im Außenbereich (§ 35 BauGB).	
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

3.0 Verkehrswertermittlung

3.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände im Einzelfall. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln.

In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte.

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann. Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise.

3.2 Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart weist für land- und forstwirtschaftliche Flurstücke im Bereich des Bewertungsobjekts folgenden Bodenrichtwert aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft Stand 01.01.24	Gemarkung Lohr a. Main	BRW Wald € 1,60/m ²
--	------------------------	--------------------------------

Der Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart gibt folgende Spannenwerte aus der Kaufpreissammlung an:

Gemarkung Lohr a. Main	<p>Wald: 2021 => 3 Verkäufe; 2022 => 2 Verkäufe Spanne: € 0,64 bis € 2,83/m² (i.M. 1,25€/m²)</p> <p>Der Verkauf mit € 2,83m² bezieht sich auf ein 500m² großes Waldstück. Lässt man diesen Wert als „Ausreißer“ außen vor ergibt sich eine Spanne von € 0,64 bis € 1,01 (i.M. 0,84ct.).</p>
------------------------	---

Es ist zu bedenken, dass die vom Gutachterausschuss genannten Spannen z.T. aus zurückliegenden Jahren stammen und mangels bekannter Randbedingungen nicht allein für die Wertfindung angewandt werden können.

Die realen Werte sind letztlich abhängig von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art, Bodenqualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 4352 „Beilstein“



Beispielfotos

Es findet sich eine gemischte Bestockung mit Buchen, Eichen, Ahorn und vereinzelt Nadelbäumen.

Wertbeeinflussende Aspekte

Ortsnahe Lage	+	5%
wegmäßige Erschließung von Süden	+	5%
ungepflegter Wald mit Wildwuchs und Totholz, am Steilhang	-	10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	=	0%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert in Höhe von € 1,00/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 4352	„Beilstein“	1160m ²	x € 1,00 € 1.160,00
Verkehrswert Fl.St. 4352		→ rd.	€ 1.160,00
			= € 1,00/m ²

Das Flurstück Nr. 4352 liegt lt. Übersichtsbodenkarte Bayern im Bodenbereich
„fast ausschließlich B und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht über Lehm-bis Tonschutt)(Carbonatgestein)“

4. Schlussbemerkung

Es ist grundsätzlich für jeden Interessenten ratsam, sich - vor Festlegung eines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein eigenes Bild zu machen.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Veitshöchheim, den 17.10.2024



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl.2805)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz.Nr.121 S.4798)

SPRENGNETTER, DR. HANS OTTO

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen
Band Ia u.Ib, Band II, Band III, Stand März 2024
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar, Stand März 2024

HAUPTVERBAND der landwirtschaftl. Buchstellen und Sachverständigen

Seminarunterlagen Sachverständigentätigkeit im Bereich Land- und Forstwirtschaft SV2-L

SPRENGNETTER AKADEMIE, Forstdirektor Armin Offer

Seminarunterlagen WW22, Bewertung von Waldflächen

SPRENGNETTER AKADEMIE, Prof. Dr. Müller

Seminarunterlagen D03, Bewertung land- + forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich