

LEINACH-FRANKFURT-BERLIN
O E S T E M E R GmbH
SACHVERSTÄNDIGENRING

Am Riedberg 23, 97274 Leinach
Telefon 09364 6735 und 09364 9835, Telefax 09364 6261

Messturm, 25. Stock, 60308 Frankfurt am Main
Telefon 069 95417420, Telefax 069 95417425

Alexanderstraße 3, 10178 Berlin
Telefon 030 24738933, Telefax 030 24738937

GUTACHTEN
zum Verkehrswert
Brückenstraße 7
97859 Wiesthal

Auftraggeber:
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Geschäftszeichen
des Auftraggebers: 3 K 65/23
des Sachverständigen: 23123 S
5. März 2024

Das Gutachten umfasst 46 Blatt und wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	Seite	3
2	Beschreibung	Seite	6
3	Berechnungen	Seite	11
4	Auswertung	Seite	12
	Bodenwert		19.000,00 €
	Sachwert		140.000,00 €
	Verkehrswert		140.000,00 €
5	Anlagen	Seite	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert des Objekts Brückenstraße 7, 97859
Wiesthal, Flurstück 168

1.2 Auftraggeber ¹⁾

Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg
Aktenzeichen: 3 K 65/23

1.3 Auftragsinhalt

Verkehrswertschätzung

1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

20.12.2023

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG

1.6 Eigentümer ²⁾

Aus Datenschutzgründen werden die GE im Gutachten nicht genannt.

1.7 Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung am 20.12.2023 waren drei GE-Vertreter und der Sachverständige ³⁾ anwesend.

1.8 verwendete Unterlagen

-
- 1) In den weiteren Ausführungen kurz AG (= Auftraggeber) genannt.
2) In den weiteren Ausführungen kurz GE (= Grundeigentümer) genannt.
3) In den weiteren Ausführungen kurz SV (= Sachverständiger) genannt.

Schriftverkehr

Grundbuchauszug, neun Blatt

amtlicher Lageplan im Maßstab (kurz: M) 1 : 1000

digitaler Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung

eigene Aufzeichnungen anlässlich der Ortsbesichtigung

1.9 Grundbuchdaten

laut Grundbuchauszug vom 25.10.2023:

Grundbuch von Wiesthal

Blatt 3353

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 168

Brückenstraße 7

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 372 m²

I. Abteilung:

GE:

wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

kein Eintrag

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

III. Abteilung:

kein Eintrag

2 Beschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Main Spessart
Ort:	Wiesthal
nächstgelegener größerer Ort:	Lohr am Main
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im Ortszentrum, siehe Anlagen 5.1 und 5.2.

Versorgung und

Dienstleistungsbetriebe:	Wiesthal verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie weitere schulische Einrichtungen befinden sich im etwa 10 km entfernten Partenstein bzw. im etwa 17 km entfernten Lohr am Main.
--------------------------	---

2.2 Grundstück

Grundstücksfläche:	372 m ²
Straßenfront:	etwa 13 m
Zuschnitt:	unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	soweit ersichtlich: normal Der Baugrund wurde nicht untersucht.
Grundwasser:	Der Grundwasserspiegel wird augenscheinlich nicht erreicht. Der Grundwasserstand wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Durchgangsverkehr
Besonderheiten:	Die Nebengebäude werden über das Grundstück und das Flurstück 170 angefahren.

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
-----------------	------------------

Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut und hat eine Asphaltdecke mit beidseitigen Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Wasser sowie mit Strom und Telefon erschlossen.
Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	nein
Bebauungsplan:	augenscheinlich § 34 BauGB
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen
Besonderheiten:	Leerstand, seit Juni 2023

2.5 Altlasten

Obwohl die Auswertung der, zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, siehe Anlage 5.3.

2.6 Gebäude

2.6.1 Allgemeine Beschreibung

Bauart:	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, mit einem Keller- (kurz: KG) sowie einem Erd- (kurz: EG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (kurz. DG, Kniestock). Das Gebäude besitzt einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau.
Baujahr:	etwa 1900 (Wohnhaus) Anbau 1960
Nutzung KG:	Kellerräume

Nutzung EG:	Wohnräume
Nutzung DG:	Wohnräume

2.6.2 Baukonstruktion, soweit bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau
Bauart der Fundamente:	unbekannt
Bauart der Bodenplatte:	unbekannt
Bauart der Kellerwände:	Mauerwerk
Bauart der Kellerdecke:	Massivdecke
Bauart der Umfassungswände:	Mauerwerk
Bauart der Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bauart der Innenwände:	Mauerwerk
Bauart der Treppen:	
Treppe vom KG zum EG:	massiv
Treppe vom EG zum DG:	gestemmte Holztreppe
Bauart der Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bauart der Sockel:	Klinkerfliesen
Bauart der Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Bauart der Dachform:	Satteldach
Bauart der Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Bauart der Spenglerarbeiten:	verzinktes Blech
Bauart des Kamins:	gemauert
Bauart des Hauseingangs:	Holztüre
Bauart der Fenster:	Holzfenster
Bauart der Innentüren:	Holzfüttertüren

2.6.3 Ausstattung

Installation

Bauart Heizkessel:	Ölkessel, Baujahr etwa 1988, Holzkessel, veraltet und außer Betrieb
Heizöllagerung:	Kunststofftanks
Erneuerung der Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	fehlt

Zustand der sichtbaren Leitungen: veraltet
 Elektroinstallation: veraltet

besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

besondere Bauteile: keine
 besondere Einrichtungen: keine
 Baumängel: siehe oben
 Reparaturstau: etwa 20.000,00 €
 Belichtung und Besonnung: teilweise mangelhaft, siehe Anlage 5.4 (Bilder)
 Grundrissgestaltung: funktional

2.6.4 Nebengebäude, soweit bekannt

Art des Nebengebäudes: Holzschuppen, Scheune
 Baujahr: etwa 1960
 Konstruktionsart: Holzkonstruktion, Fachwerk
 Bauart der Fundamente: soweit bekannt, Beton
 Bauart der Bodenplatte: Pflaster
 Bauart der Umfassungswände: Fachwerk, mit ausgemauerten Gefachen
 Bauart der Decke: Holzbalkendecke
 Bauart der Fassade: Fachwerk
 Bauart der Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
 Bauart der Dachform: Satteldach
 Bauart der Dacheindeckung: Ziegeleindeckung
 Bauart der Spenglerarbeiten: verzinktes Blech
 Bauart der Tore: Holztor
 Innenausstattung: durchschnittlicher Ausstattungsstandard
 Besonderheit: Zufahrt über Flurstück 170

2.6.5 Außenanlagen

Bauart der Ver- und
 Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser- sowie mit Strom- und Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Bauart der Hofbefestigung:	Pflaster
Bepflanzung:	Pflanzbeet, ehemaliger Garten

2.6.6 Miet- und Pachtverhältnisse

keine, Leerstand seit Juni 2023

3 Berechnungen

Wegen fehlender Planunterlagen werden die Maße dem digitalen Lageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung entnommen. Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

3.1 Brutto-Grundfläche (kurz: BGF)

Wohnhaus:

KG:	rd.	75,00 m ²
EG:	rd.	93,00 m ²
DG:	rd	<u>75,00 m²</u>
		243,00 m ²

Holzschuppen

rd. **40,00 m²**

Scheune

rd. **73,00 m²**

3.2 Wohn-/Nutzfläche

Aufgrund fehlender Pläne wird die Wohnfläche überschlägig aus der BGF ermittelt.

EG:	93,00 m ²	x	0,75	=	69,75 m ²
DG:	75,00 m ²	x	0,70	=	<u>52,50 m²</u>
Wohnfläche gesamt:					122,25 m²

4 Auswertung

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen. Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Landratsamt Main-Spessart beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2022, € 50,00/m², einschließlich Erschließung Da es sich um ein lagetypisches Grundstück handelt, wird der Bodenrichtwert unkorrigiert übernommen.

Grundstücksgröße:	372 m ²		
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022:	€ 50,00 m ² , einschl. Erschließung		
Bodenwert:	372 m ² x € 50,00 /m ²	=	€ 18.600,00
		= rd.	€ 19.000,00

Sachwertverfahren

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)** sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Die **Normalherstellungskosten** (kurz: NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste, einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, zu berücksichtigen. Zu den NHK gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (kurz: BNK), insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Die NHK sind in der

Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die, bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der Sachwert der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden (§ 21 (3) ImmoWertV).

Die **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)** ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Mit **Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)** und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14, Abs. 1). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1). Sachwertfaktoren werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Die Marktsituation für das Bewertungsobjekt wird als ausgewogen

eingeschätzt, d. h. Angebot und Nachfrage sind ausgeglichen. Der Sachwertfaktor wird auf 1,00 geschätzt.

Sachwert

Wertermittlungsstichtag:	20. Dezember 2023		
Baujahr: fiktiv	1970		
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Alter:	53 Jahre		
Restnutzungsdauer:	27 Jahre		
BGF:	243 m ²		
Standardstufe:	2-3		
NHK (2010):	€ 790,00/m ² Typ 1.01, mittel		
Baupreisindex (2010 = 100):	178,00		
NHK zum Stichtag:	€ 1.406,20/m ²		
Außenanlagen:	2 %		
Alterswertminderung linear:	66 %		
Bodenwert:	€ 19.000,00		
Marktanpassungsfaktor:	1,00		
Gebäudeherstellungswert			
243 m ² x € 1.406,20/m ²	=	€	341.706,60
zuzüglich besonderer Bauteile		€	0,00
zuzüglich Außenanlagen	2 % =	€	<u>6.834,13</u>
Gebäudeherstellungswert, einschl. BNK		€	348.540,73
abzüglich Alterswertminderung	66 % =	€	<u>230.036,88</u>
		€	118.503,85
zuzüglich Bodenwert		€	<u>19.000,00</u>
vorläufiger Sachwert		€	137.503,85
marktangepasster, vorläufiger Sachwert		€	137.503,85
abzüglich Reparaturstau		€	20.000,00
zuzüglich Zeitwert Nebengebäude		€	<u>20.000,00</u>
		€	137.503,85
Grundstücksachtwert zum Stichtag	rd.	€	138.000,00

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die **Wertermittlung** wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken. Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch die Multiplikation der BGF mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Wert R 2002 (NHK 2000) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Die Außenanlagen und die BNK werden gesondert berechnet.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d. h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt und/oder gewerblich genutzten Grundstücken.

Die Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.

Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

Ich schätze den Verkehrswert, in Anlehnung an den Sachwert, zum Stichtag, auf

rd. € 140.000,00.

Leinach, 5. März 2024

Martin Oestemer, Baumeister

5 Anlagen

5.1 Lageplan, unmaßstäblich;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 6



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lohr a. Main
Erthalstraße 1
97816 Lohr a. Main

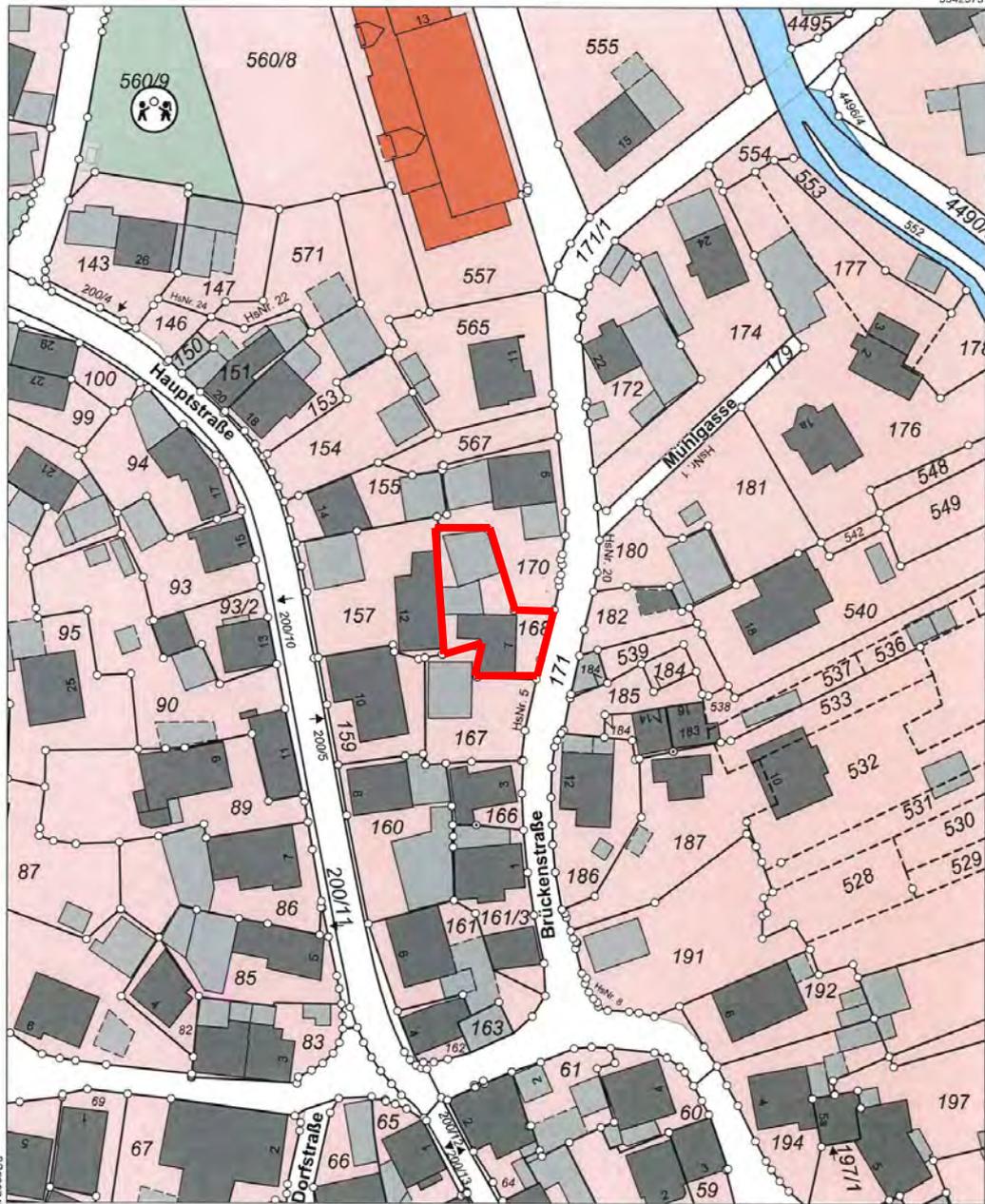
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.02.2024

Flurstück: 168
Gemarkung: Wiesthal

Gemeinde: Wiesthal
Landkreis: Main-Spessart
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.2 Luftbild vom 26.02.2024;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 6



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



5.3 Auskunft aus dem Altlastenkataster;
siehe hierzu Beschreibung auf der Seite 7

email@oestemer.de

Von: Bodenschutzrecht <Bodenschutzrecht@Lramsp.de>
Gesendet: Freitag, 29. Dezember 2023 13:22
An: 'email@oestemer.de'
Betreff: AW: Bitte um Zusendung einer Auskunft aus dem Altlastenregister; unser GZ 23123 S

Sehr geehrter Herr Oestemer,

für das Grundstück Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Wiesthal (Brückenstr. 7) ist keine Altlast im Altlastenkataster eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Frau Schraut
Wasserrecht und Bodenschutzrecht
Landratsamt Main-Spessart
Marktplatz 8
97753 Karlstadt

Tel: +49 9353 793 - 1235
E-Mail: Bodenschutzrecht@Lramsp.de
DE-Mail: Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Besuchen Sie uns unter www.main-spessart.de

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter
<http://www.main-spessart.de/hinweise-datenschutz>

5.4 Bilder

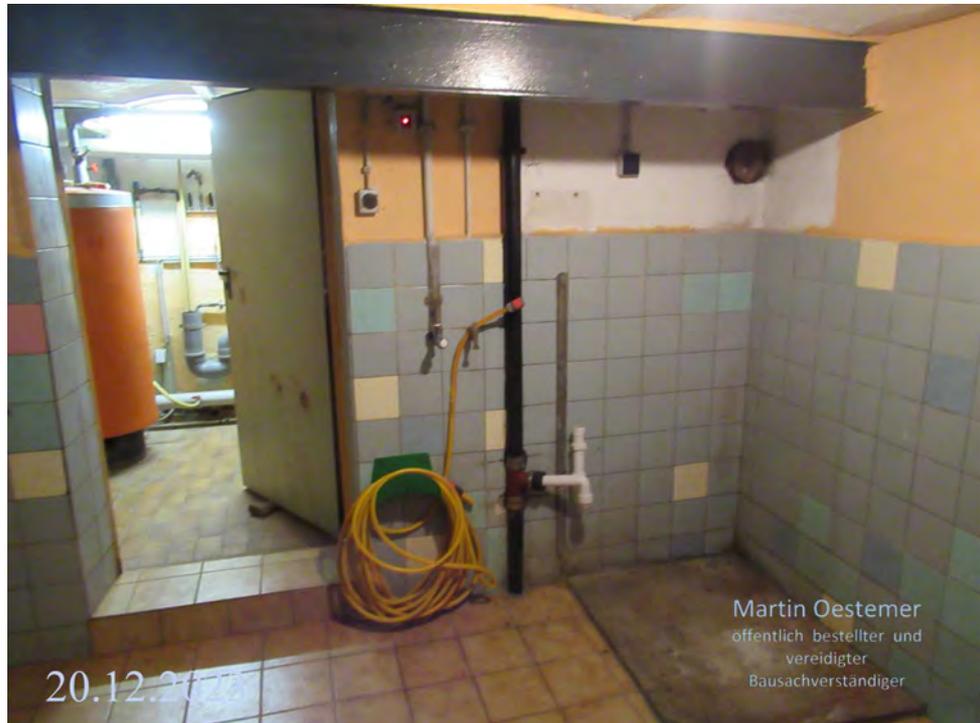


Bild 1



Bild 2

5.4 Fortsetzung



Bild 3



Bild 4

5.4 Fortsetzung



Bild 5



Bild 6

5.4 Fortsetzung



Bild 7



Bild 8

5.4 Fortsetzung



Bild 9



Bild 10

5.4 Fortsetzung



Bild 11



Bild 12

5.4 Fortsetzung



Bild 13



Bild 14

5.4 Fortsetzung



Bild 15



Bild 16

5.4 Fortsetzung



Bild 17



Bild 18

5.4 Fortsetzung

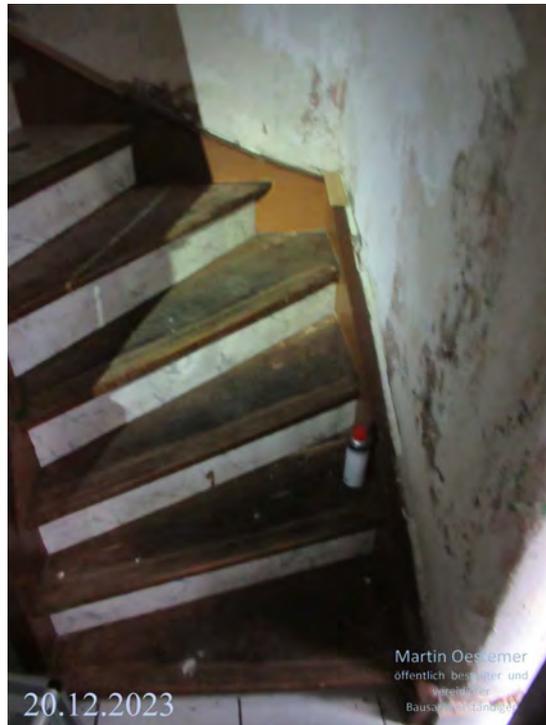


Bild 19



Bild 20

5.4 Fortsetzung



Bild 21



Bild 22

5.4 Fortsetzung



Bild 23



Bild 24

5.4 Fortsetzung



Bild 25



Bild 26

5.4 Fortsetzung



Bild 27



Bild 28

5.4 Fortsetzung



Bild 29



Bild 30

5.4 Fortsetzung



Bild 31



Bild 32

5.4 Fortsetzung



Bild 33



Bild 34

5.4 Fortsetzung



Bild 35



Bild 36

5.4 Fortsetzung



Bild 37

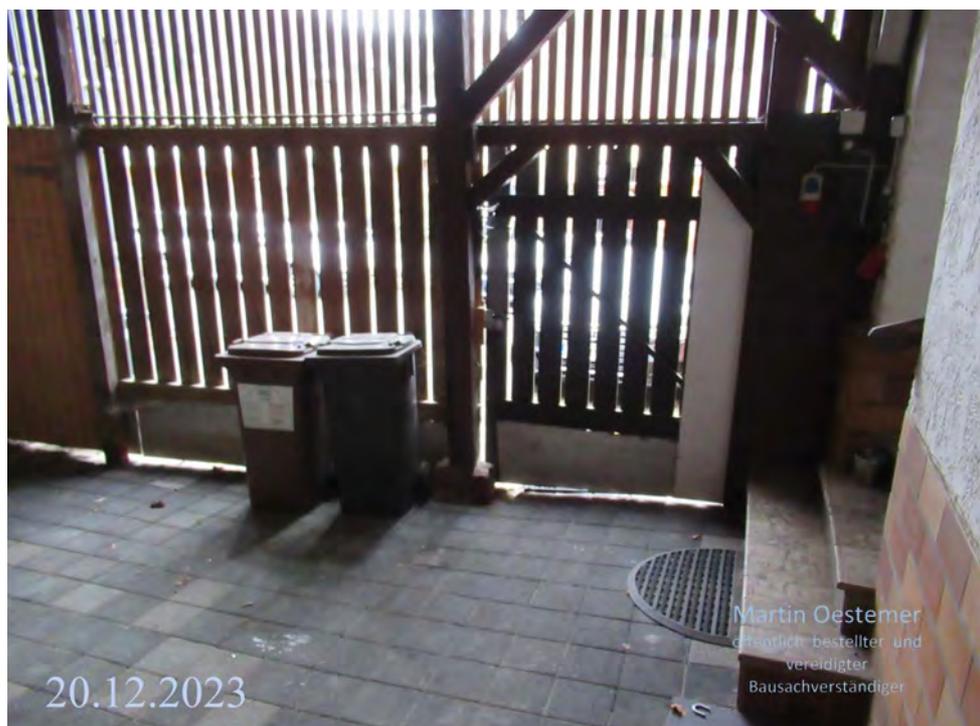


Bild 38

5.4 Fortsetzung



Bild 39



Bild 40

5.4 Fortsetzung



Bild 41

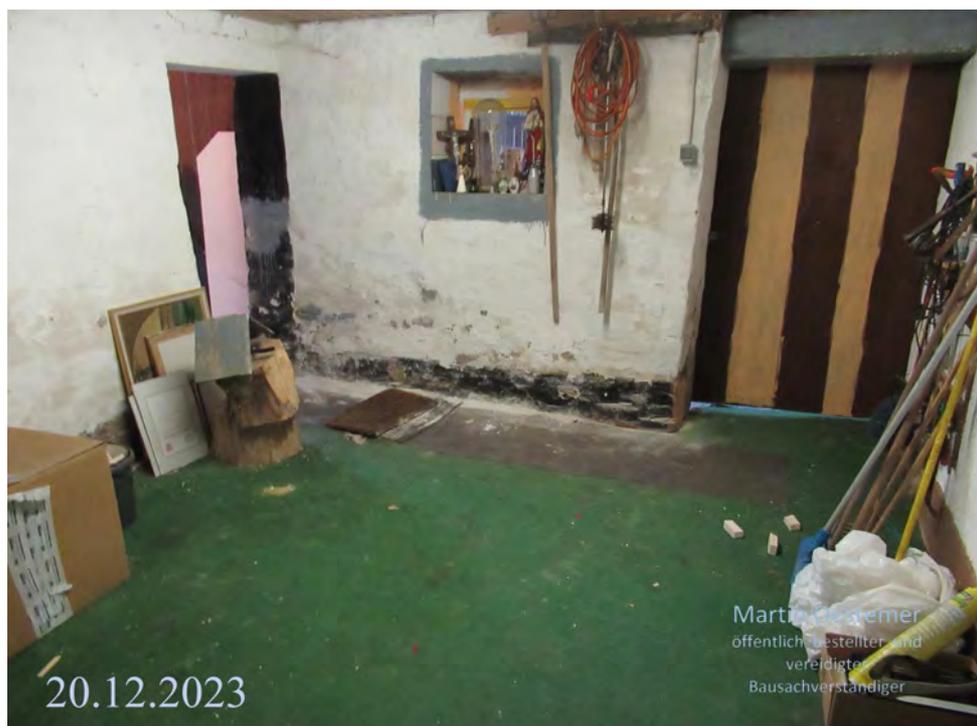


Bild 42

5.4 Fortsetzung



Bild 43



Bild 44

5.4 Fortsetzung

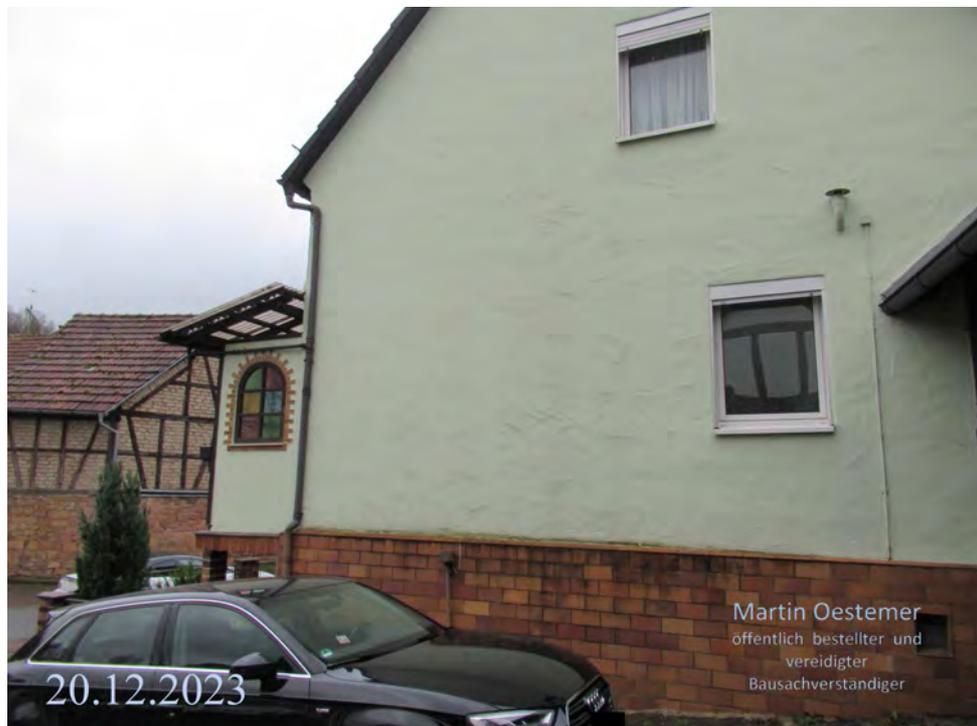


Bild 45



Bild 46

5.4 Fortsetzung



Bild 47



Bild 48

5.4 Fortsetzung



Bild 49



Bild 50

5.4 Fortsetzung



Bild 51