

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

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Gochsheim, Albrecht-Dürer-Straße 6a

Datum: 16.12.2024

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 801 K 32/24 – S24128

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	9
5. Situation am Immobilienmarkt	22
6. Fußnoten	24

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus und Garage		
Adresse	Albrecht-Dürer-Straße 6a, 97467 Gochsheim		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	12.11.2024		
Baujahr	1979		
Konstruktion	Mauerwerk mit Holz-Satteldach		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	durchschnittlich, einzelne Schäden		
Flächen			
Grundstück		363 m ²	
Wohnfläche		173 m ²	
Bodenwert		85.305 €	
Sachwert		362.532 €	
Verkehrswert		363.000 €	

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Reihendhaus und Garage.

Adresse:

Albrecht-Dürer-Straße 6a, 97469 Gochsheim.

Auftraggeber:

Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobiliervollstreckung, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt.

Auftrag und Auftragszweck:

Laut Beschluss vom 01.10.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 07.10.2024.

Grundbuchauszug vom 09.09.2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 12.11.2024 statt.

Anwesend waren die Eigentümerin sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
12.11.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Gochsheim, Band 127, Blatt 5088,
Flurstück 9250/6.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Nord“ rechtsgültig seit
22.11.1965, 27. Änderung vom 20.01.1978.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt –
Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 32/34); eingetragen am 09.09.2024.

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 Schweinfurt Gemeinde Gochsheim.

Mit ca. 6.400 Einwohnern liegt Gochsheim im östlichen Zentrum des Landkreises Schweinfurt.

Erschlossen wird Gochsheim durch die Bundesautobahn A70, welche durch die Anschlussstelle Gochsheim in ca. 1 km erreichbar ist. Die A70 führt nach Schweinfurt, über das Autobahnkreuz Schweinfurt-Zentrum, auf die Bundesstraße B286 und somit direkt in das Zentrum von Schweinfurt (ca. 8 km). Weitere Staatsstraßen St2272 und St2227 verbinden Gochsheim mit den umliegenden Gemeinden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet nördlich des Altortes. Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 14 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m.
Die Größe des Grundstücks beträgt 363 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein geringes Gefälle von Norden nach Süden auf.

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

Die Baugenehmigung wurde am 29.05.1978 erteilt; eine Tektur wurde am 03.01.1979 genehmigt.

4.2 Baukonzeption

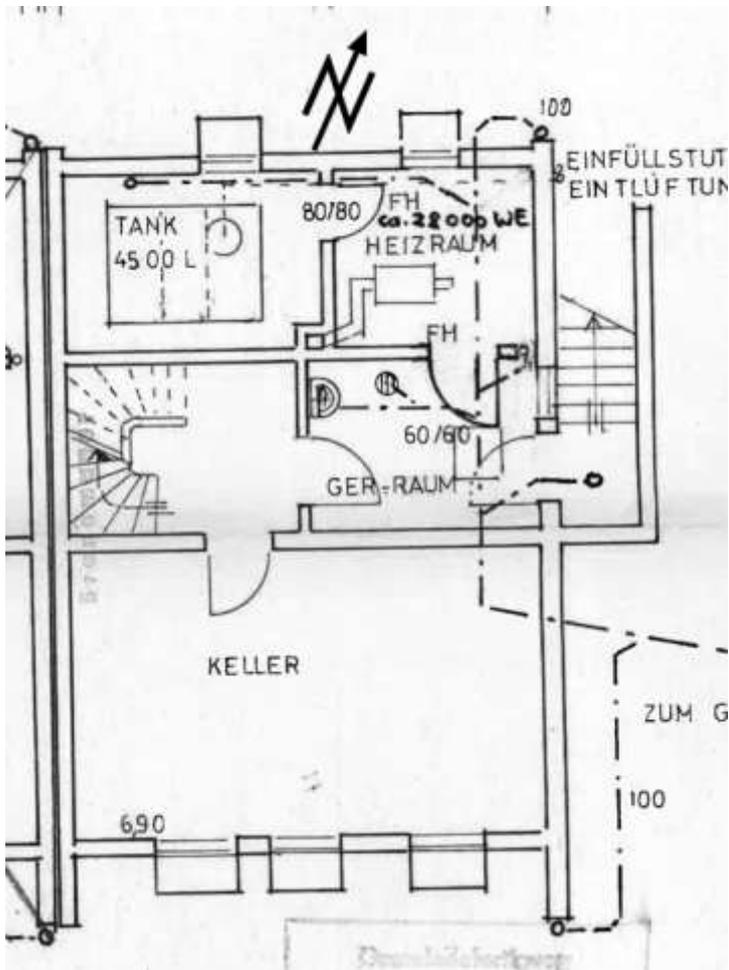
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

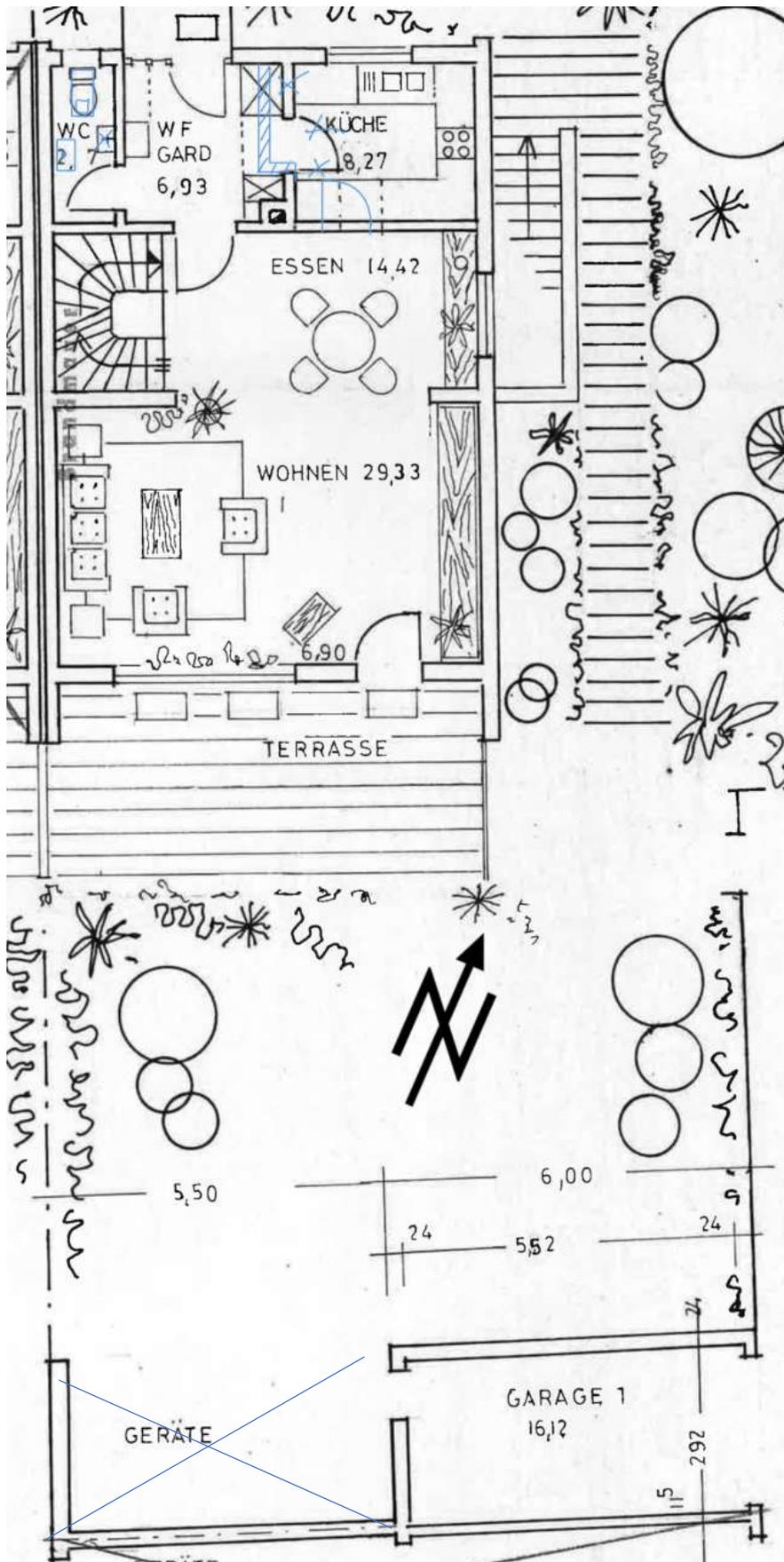
Die Garage ist an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

4.3 Pläne

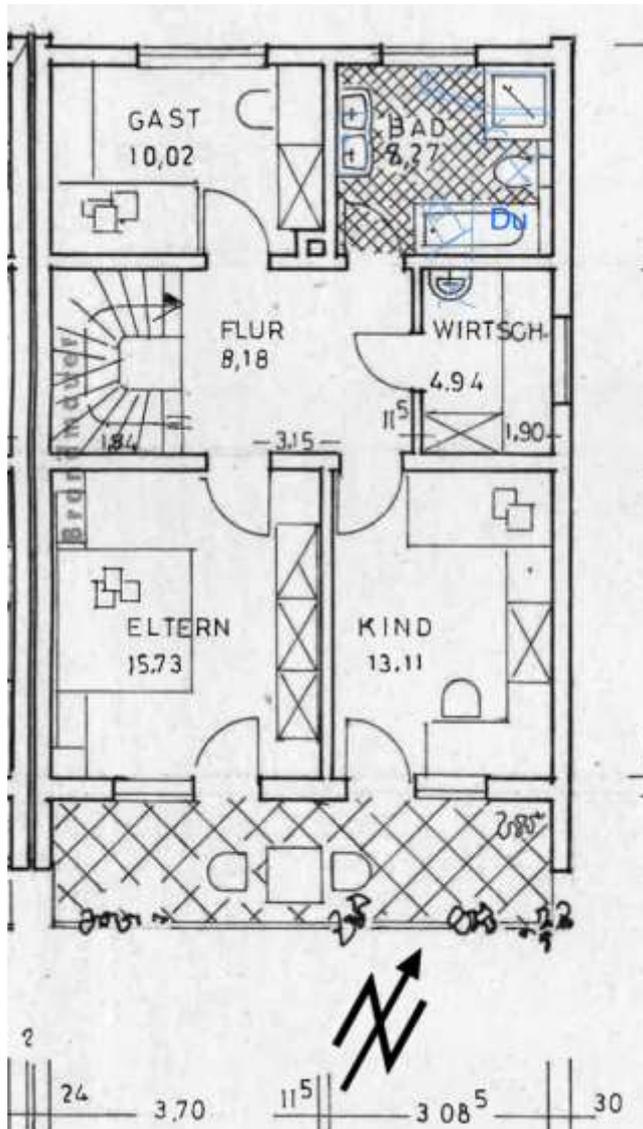
Kellergeschoss



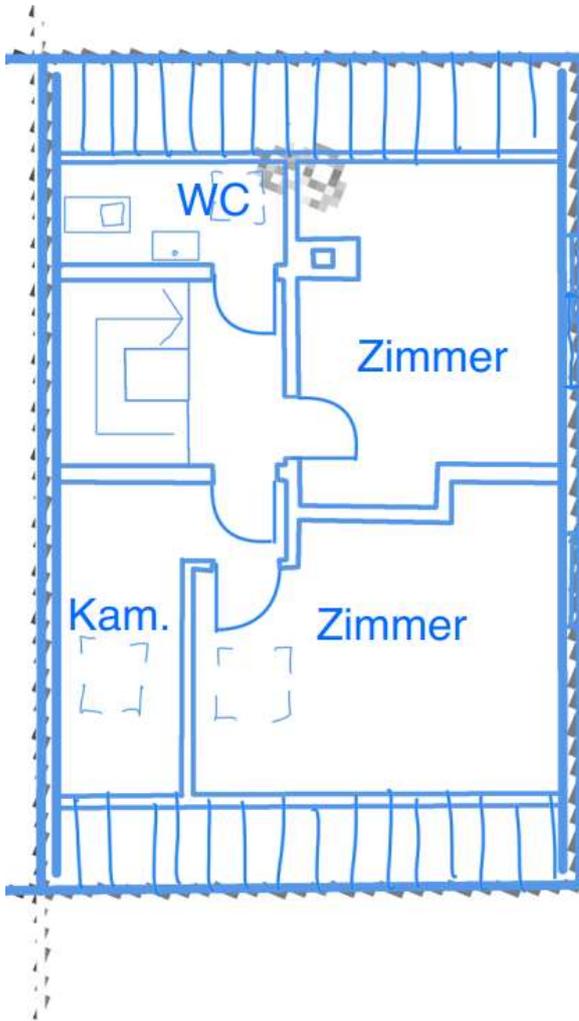
Erdgeschoss und Garage



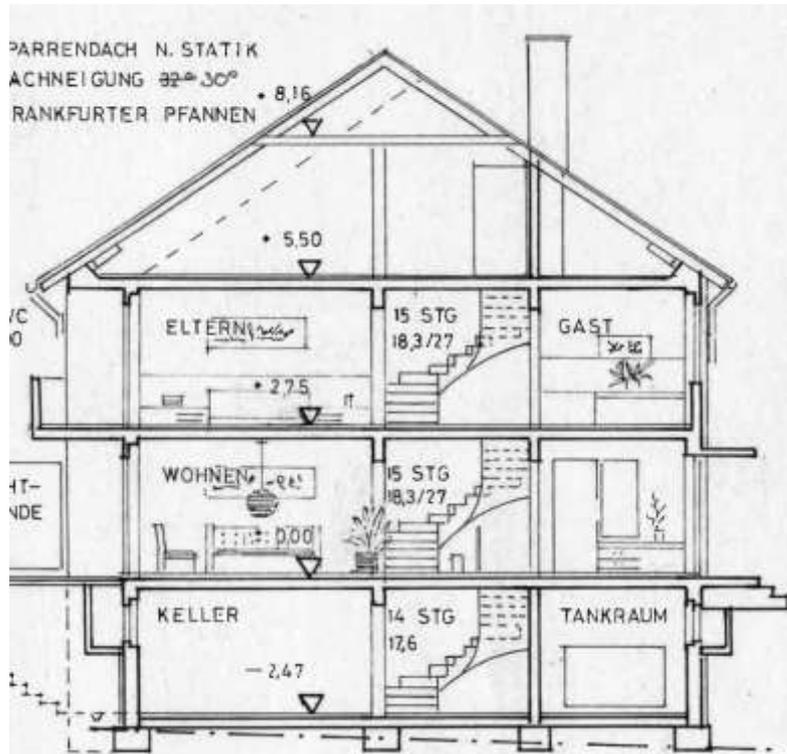
Obergeschoss



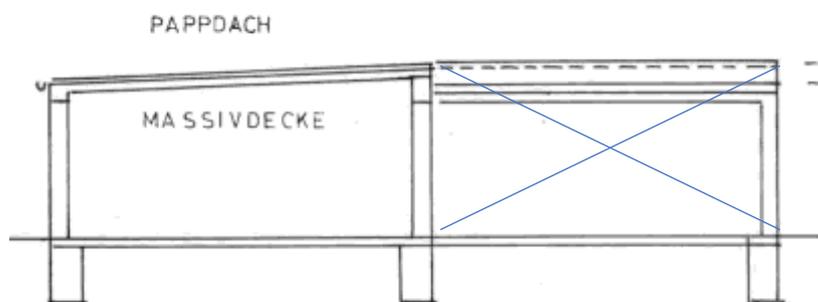
Dachgeschoss



Gebäudeschnitt Wohnhaus



Gebäudeschnitt Garage



4.4 Baubeschreibung

Außen- und Innenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt, teilweise Holzverschalung.

Dach:

Holzsparrendach; Dacheindeckung augenscheinlich Betondachsteine, Kaminverkleidung augenscheinlich erneuert.

In den Abseiten ungedämmt. Es ist eine Unterspannbahn erkennbar.

Ausgebauter Dachbereich möglicherweise gedämmt.

Fenster und Außentüren:

Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, geschätzt Bauzeit.

Verdunkelung über Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb.

Hauseingangstüre: glattes, holzfoliertes Türblatt mit festverglastem Seitenteil, Bauzeit.

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Estrich, beschichtet.

Erdgeschoss: Naturstein/Fliesen/Vinyl-Parkett.

Erdgeschoss, Terrasse: Natursteinfliesen.

Obergeschoss: Vinyl-Parkett.

Obergeschoss, Balkon: Holzfliesen auf Keramikfliesen.

Wandoberflächen:

Kellergeschoss: Beton/Putz mit Anstrich.

Erdgeschoss: Tapete.

Obergeschoss: Putz mit Anstrich, teilweise Tapete.

Deckenoberflächen: Raufaser, gestrichen; Dachgeschoss Holzverschalung.

Innentüren: glatte, holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen.

Kellergeschoss Metalltüren in Stahlzargen.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Kellergeschoss: Betonflachdecke, unterseitig gestrichen.

Stahlbetontreppe mit Natursteintritt- und -setzstufen.

Kelleraußentreppe: Beton ohne weiteren Belag, ohne Bodenablauf.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss:

WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Baujahr geschätzt 1980 bis 1990

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Tapete.

Obergeschoss:

Bad: Badewanne mit Unterputzarmatur, Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodengleicher Duschbereich mit Glasabtrennung, Baujahr geschätzt 2015 bis 2022

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen.

Dachgeschoss:

WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Baujahr geschätzt 1980 bis 1990

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesenspiegel.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahresgruppe geschätzt Bauzeit.

Öl-Lager: vier Kunststofftanks, einmal 5.000 Liter, drei Tanks mit jeweils 1.000 Liter.

Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Bauzeit.

Sonstige technische Ausstattung:

Zeitgemäß durchschnittliche Elektroausstattung.

Garage:

Beton-Fertigteilgarage, augenscheinlich Bauzeit.

Zufahrt über manuell betriebenes Metall-Schwinger.

Boden: Estrich.

Wände und Decke: Betonsichtig.

Zufahrt über Garagenhof, asphaltiert.

Außenanlagen:

Außenanlagen gärtnerisch angelegt.

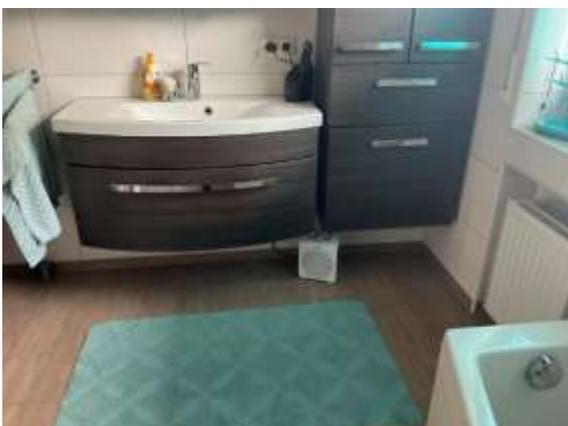
Treppe von Terrasse zu Gartenfläche: Stahlkonstruktion mit WPS-Dielen.

Hauszuweg: Natursteinplatten.

Hauseingangstreppe: Betonbalken mit Betontrittstufen.

Fotos:







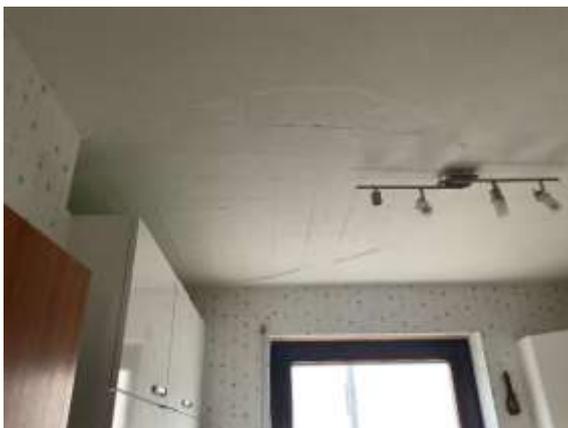
4.5 Bauzustand

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:

- Im Bereich der Decken werden Fehlstellen sowie Reparaturstellen festgestellt. Nach Angabe kam es hier bis 2023 großflächig zu Ablätterungen des Putzes.



- Erdgeschoss, Terrasse: Terrassentüre klemmt.

- Obergeschoss, Abstellraum/Hauswirtschaftsraum:
Im Bereich zum Badezimmer ist der Abluftkanal des angrenzenden Bades nicht verkleidet.



- Es sind Rissbildungen und Unebenheiten im Terrassenbelag wahrnehmbar.
- Teilweise überdurchschnittliche Verwitterung an den außenliegenden Holzbauteilen der Fenster.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

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.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche (BGF)		
Wohnhaus		259 m ²
Garage und Geräteschuppen		19 m ²
Grundstück		
		363 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,65
Wohnfläche, gesamt		
		173 m ²
Erdgeschoss	72 m ²	
Obergeschoss	64 m ²	
Dachgeschoss	37 m ²	

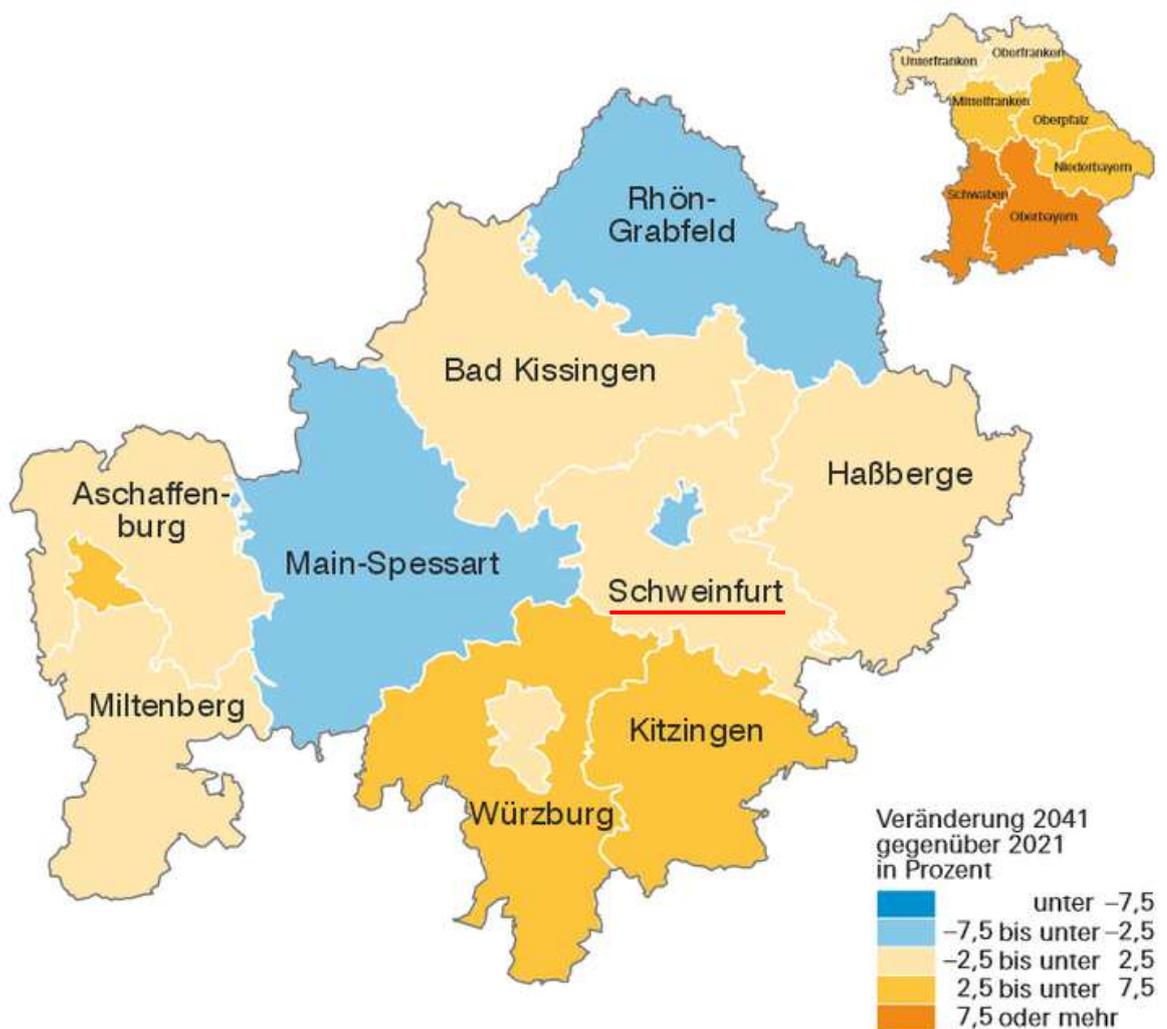
5. Situation am Immobilienmarkt

Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes liegen keine Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse vor.

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 Gochsheim und den Landkreis Schweinfurt eine stabile Entwicklung aus. Für die Stadt Schweinfurt wird mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet.

Verkäufe:

In den Jahren 2023 und 2024 wurden in Gochsheim und umliegenden Gemeinden mit vergleichbarem Bodenwertniveau folgende Einfamilienhäuser vergleichbarer Größe und Baujahresgruppe veräußert:⁴

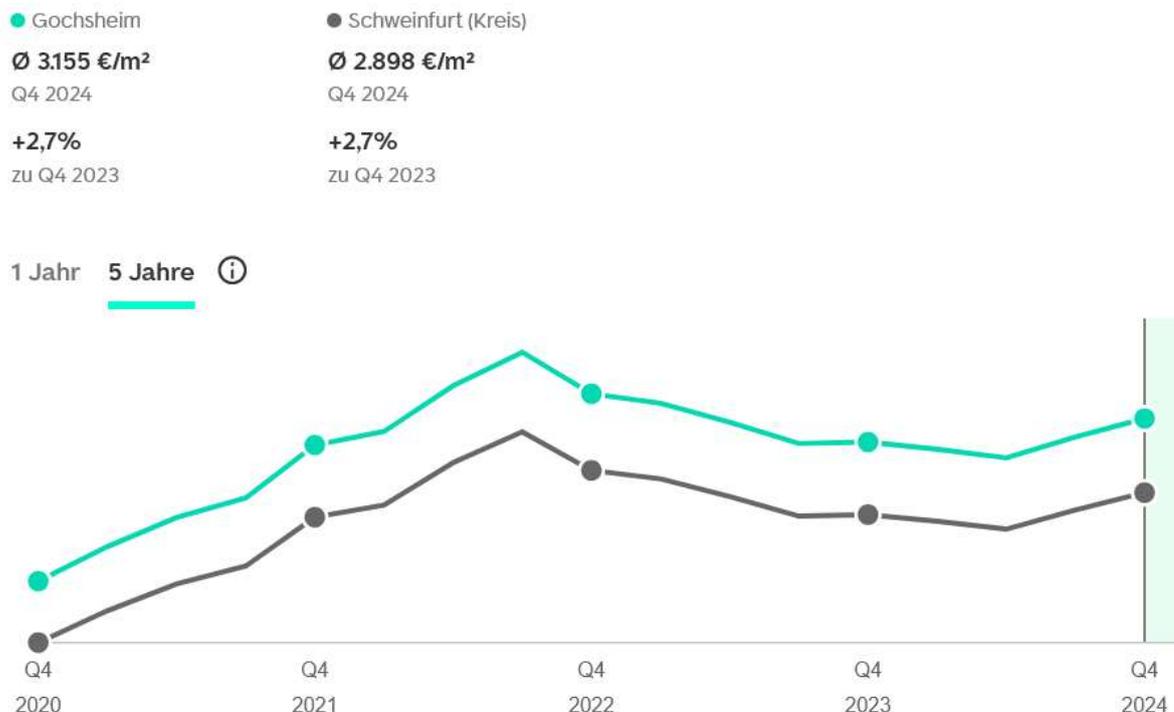
Nr.	Verkauf	Lage	Art	Baujahr	Modern.	Wohnfläche	Grundstück	Kaufpreis
1	2023	Gochsheim	EFH	1978	mittel	157,0 m ²	617,0 m ²	320.000 €
2	2023	Gochsheim	RH	1978	Nein		166,0 m ²	300.000 €
3	2023	Gochsheim	RH	1976	mittel	116,0 m ²	248,0 m ²	340.000 €
4	2023	Gochsheim	REH	1978	Instandh.	145,0 m ²	280,0 m ²	270.000 €
5	2023	Schwebheim	REH	1975	Nein	138,0 m ²	308,0 m ²	349.000 €
6	2023	Schwebheim	EFH	1972	einzelne	130,0 m ²	526,0 m ²	205.000 €
7	2023	Schwebheim	REH	1980	Nein	115,0 m ²	320,0 m ²	310.000 €
8	2024	Schwebheim	EFH	1971			662,0 m ²	250.000 €
9	2024	Sennfeld	EFH	1982	Nein	127,0 m ²	527,0 m ²	500.000 €
11	2023	Sennfeld	RH	1978	Instandh.	150,0 m ²	249,0 m ²	325.000 €

EFH=freistehendes Einfamilien-/Kettenhaus; RH=Reihenmittelhaus; REH=Reihenendhaus

Kaufangebote:

In Gochsheim und den umliegenden Gemeinden werden gegenwärtig keine vergleichbaren Objekte zum Kauf angeboten⁵.

Entwicklung der Hauspreise in Gochsheim:⁶



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauprojekte.

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 Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁵ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé

⁶ www.immobilienscout24.de