

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die Grundstücke in
97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 52“ und „Nähe Am Wandberg“
(Flst. 277/7 und 277/3, Gemarkung Oberdürrbach)



Aufnahme 10/24

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke,
Flst. 277/3 und 277/7, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

567.000,00 €

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/3 „Nähe am Wandberg“, wird zum
Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

344.000,00 €

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/7 „Am Wandberg 52“, wird zum
Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

223.000,00 €

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 10 Seiten, zudem 5 Anlagen mit 6 Seiten
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	3 K 9/23
Bewertungsobjekt	unbebaute Grundstücke
Objektanschrift	97080 Würzburg-Oberdürrbach, Am Wandberg 52
Grundstück	Flst. 277/3 = 949,00 m ² Flst. 277/7 = 461,00 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Wohnungsgrundbuch von Oberdürrbach Blatt xxxx
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	19.01.2024
Eigentümer	xxxxxxxx xxxxxxxx
Antragssteller	xxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Derzeitige Nutzung	größtenteils unbebaut
Verkehrswert nach § 194 BauGB	Gesamt: 567.000,00 € Flst. 277/3: 344.000,00 € Flst. 277/7: 223.000,00 €
Sonstiges	Bei dem Objekt handelt es sich um zwei nebeneinander liegende Grundstücke und sind aufgrund ihrer Eigenschaften als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist. Laut Amtsgericht ist bei mehreren Versteigerungsobjekten, für jedes Flurstück ein gesonderter Wert zu bestimmen. Dementsprechend wurde hier den einzelnen Grundstücken „fiktiv“ ein anteiliger Wert zugeordnet.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung	Seite	2
1. Vorbemerkung	Seite	4
1.1 Auftraggeber	Seite	4
1.2 Eigentümer	Seite	4
1.3 Auftragsinhalt	Seite	4
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	Seite	4
1.5 Tag des Ortstermins	Seite	4
1.6 Teilnehmer am Ortstermin	Seite	4
1.7 Wertermittlungstichtag	Seite	4
2. Grund und Bodenbeschreibung	Seite	5
2.1 Lage	Seite	5
2.2 Gestalt und Form	Seite	5
2.3 Erschließung	Seite	5
2.4 Privatrechtliche Situation	Seite	6
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation	Seite	6
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	Seite	6
2.5.2 Bauplanungsrecht	Seite	6
2.5.3 Bauordnungsrecht	Seite	7
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation	Seite	7
2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag	Seite	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage	Seite	7
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	Seite	7
3.2 Außenanlagen	Seite	7
4. Verkehrswertermittlung	Seite	8
4.1 Bodenwertermittlung	Seite	8
5. Verkehrswert	Seite	10
6. Verzeichnis der Anlagen		

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Würzburg, 127.810 Einwohner (Stand 31.12.2022), Stadtbezirk Dürrbachtal (Dürrbachau, Unterdürrbach und Oberdürrbach) ca. 6.056 Einwohner (Stand 31.12.2021)
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsrandbereich, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittelladen vor Ort) in ca. 6,5 km (Würzburg) bzw. in ca. 5 km (Veitshöchheim).
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	keine erkennbar
Topographische Grundstückslage:	hängig, von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Flst. 277/3:	keinen Anteil
	Flst. 277/7:	ca. 8,00 m
Grundstücksgröße:	Flst. 277/3:	949 qm
	Flst. 277/7:	461 qm
Bemerkung:	Flst. 277/3:	unregelmäßig (gefangenes Grundstück)
	Flst. 277/7:	trapezförmig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und Ab- wasserbeseitigung:	elektr. Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss; vermutlich Telefon- u. Fernsehanschluss
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragfähiger Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Oberdürrbach, Blatt **xxxx** bestehen folgende Eintragungen:

„Abwasserleitungsrecht für die Stadt Würzburg; gemäß Baulandumlegung vom 09.07.1994; eingetragen am 10.08.1994; übertragen am 26.02.2023.“
Betrifft Flst. 277/3

Böschungsrecht für die Stadt Würzburg; gemäß Grenzregelungsbeschuß vom 13.04.2000 „Am Wandberg“ eingetragen am 04.09.2000; übertragen am 26.02.2013,“
Betrifft Flst. 277/7

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 9/23; eingetragen am 24.05.2023.“

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige Recht und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Sollten hier noch wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und dergleichen eingetragen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg „Fachbereich Umwelt“, vom 16.01.2024, sind die zu bewertende Grundstücke nicht im „Altlastenkataster“ erfasst.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachtaufnahme basiert auf eine visuelle und zerstörungsfreie Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus.

Die Grundstücke sind, soweit ersichtlich, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

„WA“ allgemeines Wohngebiet

Festsetzung im Bebauungsplan:

für dieses Gebiet besteht ein Bebauungsplan von 1988. „Südlich der Oberhofstraße“

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation:	ist nichts bekannt, sollten Forderungen und Außenstände noch offen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Die Grundstücke, 277/3 und 277/7 sind tlw. mit Bruchsteinmauern bebaut und werden momentan vom Eigentümer der Flst. 277/9, 277/10 und 277/20 (Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 10/23) genutzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die am Ortstermin erlangten Erkenntnisse und den vorliegenden Unterlagen, sowie Aussagen des Eigentümers.

3.2 Außenanlagen

Flst. 277/7

Vermutlich Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Rasenflächen und Bepflanzungen, straßenseitig trogförmige Abmauerung, dahinterliegende Bruchsteinmauern, vereinzelt Findlinge und ein gemauertes Rondell.

Flst. 277/3

Vermutlich keine Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Rasenflächen, Bepflanzungen und vereinzelt Bruchsteinmauern.

4. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Grundstück in 97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 52“ und „Nähe Am Wandberg“, zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Oberdürrbach, Blatt xxxx
Gemarkung:	Oberdürrbach
Flurstück:	277/3 und 277/7
Fläche:	947 m ² und 461 m ²

4.1 Bodenwertermittlung

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.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungs-zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt nach Bodenrichtwertauskunft des GAA der Stadt Würzburg bei **EUR/qm 440,00**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag:	01.01.2022
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Wertrelevante GFZ:	0,65

Das Bewertungsgrundstück (Flst. 277/3 und 277/7 wie folgt definiert:

Stichtag:	19.01.2024
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Wertrelevante GFZ:	nicht vorhanden

Flst. 277/3 weist eine Übergröße im Verhältnis zu den im Baugebiet befindlichen Grundstücken auf. Auch hat das Grundstück soweit ersichtlich keine eigene Erschließung (gefangenes Grundstück, keine Zufahrt).

Aus diesem Grund wird ein Wertabschlag in Höhe von 25 % vom Bodenwert aus gutachterlicher Sicht als angemessen eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Nach Auskunft beim Gutachterausschuss der Stadt Würzburg, ist in den Jahren 2022/23 eine rückläufige Entwicklung auf dem Markt zu verzeichnen, so dass der amtliche Bodenwert als angemessen zu betrachten ist. Aufgrund der besonderen Lage und Eigenschaften der Grundstücke wird ein Zuschlag von 10 % angesetzt.

Bodenwert für die Flst. 277/7

440,00 €/m² x 461 m² x 1,10 = 223.124,00 €
rd. 223.000,00 €

Bodenwert für die Flst. 277/3

440,00 €/m² x 947 m² x 1,10 x 0,75 = 343.761,00 €
rd. 344.000,00 €

Bodenwert gesamt

rd. 567.000,00 €

Flst. 277/3 und 277/7 sind mit diversen Bruchsteinmauern, einer Art Rondell und Bepflanzungen bebaut, die zurzeit im Zusammenhang einer Gesamtplanung mit den Flurstücken 277/9, 277/10 und 277/20 (vgl. AZ 3K 10/23) stehen. In dieser Gesamtplanung war die Nutzung als großzügige Außenanlage zu einem luxuriösen Wohnbauobjekt vorgesehen. Bei der getrennten Verwertung der Grundstücke im Versteigerungsverfahren ist die zukünftige Nutzung als Baugrundstück anzunehmen. In diesem Fall sind die vorhandenen Baulichkeiten störend, bzw. hinderlich. Bei Flst. 277/7 ist ohne Abbruch, bzw. Rückbau, der straßenseitig trogförmigen Abmauerung und der dahinterliegenden Bruchsteinmauer kein Zugang möglich und eine Bebauung ausgeschlossen.

Die Bruchsteinmauern, Terrassierungen und das Rondell können nicht werterhöhend in Ansatz gebracht werden, da von der weiteren Nutzung als Baugrundstück auszugehen ist. In diesem Fall stehen zusätzliche Kosten für den Rückbau oder Umbau an. Da aber eine Weiterverwendung des Natursteinmaterials im Grundstück möglich wäre wird weder ein Auf- noch ein Abschlag vorgenommen.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Grundstück in 97080 Würzburg-Oberdürrbach, „Am Wandberg 52“ und „Nähe Am Wandberg“, wird zum Wertermittlungstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

567.000,00 €

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/3 „Nähe am Wandberg“, wird zum Wertermittlungstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

344.000,00 €

Der „fiktiv“ anteilige Verkehrswert für Flst. 277/7 „Am Wandberg 52“, wird zum Wertermittlungstichtag 19.01.2024 eingeschätzt mit

223.000,00 €



Veitshöchheim, den 05.11.2024

.....
Ralph Müller-Haidmann

Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.