

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
Flst.800, Gemarkung Steinfeld zum Qualitätsstichtag 24.03.2026

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Steinfeld			
800	"Kleines Flürlein", Acker	0,4430 ha	➔ rd. 16.125,00 €

2K 35/25

Fertigstellung 25.03.2026

Ausfertigung Nr. 12Dieses Gutachten enthält **9 Seiten**.

Es wurden 13 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 35/25

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller/Eigentümer	xxxxxxxxxxxx vertreten durch RAe Paproth, Hildel Partner PartG mbH Franziska-Bilek-Weg 9, 80339 München Marktheidenfeld, Gz: 349/20 ME06 DA D8/1126-25
1.3 Antragsgegner/Eigentümer	xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxx
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge 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 u. für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII Kleiber, Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung
1.6 Bewertungsobjekt	Flst. 800, Gemarkung Markt Steinfeld
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	Dienstag, 24.03.2026
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte: xxxxxxxx xxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibungen (mit Lageübersichten)	Seite 3 - 6
3. Verkehrswertermittlung	Seite 7 - 8
4. Schlussbemerkung	Seite 9

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, xxxxxxxxxxxx

- Bodenwert, Kaufpreissammlung

Landratsamt Main-Spessart, Liegenschaften, xxxxxxxxxxxx

- Straßenplanung im Umfeld
-

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 Lageübersicht



2.2 Flurstück 800, „Kleines Flürlein“

Ackerland*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Steinfeld, Landkreis Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Kleines Flürlein“	zwischen Steinfeld und Hausen, Nähe Bauhof Steinfeld	
Art der Nutzung	Ackerland	
Topografische Grundstückslage	weitgehend eben, von West nach Ost leicht abfallend (ca. -1m)	
Wegmäßige Erschließung	sehr gute Anfahrmöglichkeit über Straßen und Wege	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 196,00 m mittlere Breite: ca. 22,00 m	Grundstücksgröße: 4 430 m²
	Bemerkung:	nahezu rechteckig
Festsetzung nach Bodenschätzungsgesetz:	<u>Teilfläche 1:</u> 3.491 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: L3Lö Wertzahlen: 75/76 Ertragsmesszahl: 2653	<u>Teilfläche 2:</u> 939m² Ackerland (A) L4DLö 68/68 Ertragsmesszahl: 3863
Gesamtertragsmesszahl 3292		
Erläuterungen:		
Mineralische Bodenarten:	Lehm (L)	
Zustandsstufe 3: =>4 = Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit	3= Der Zustand der <u>mittleren Ertragsfähigkeit</u> . <i>Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.</i> 5= Der Zustand der <u>geringen Ertragsfähigkeit</u> . <i>Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.</i>	
Entstehung:	Lö = Löß (=> unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden	
Bodenzahl *)	TF1: 75 (von maximal 100)	TF2: 68 (von maximal 100)
Ackerzahl *)	TF1: 76 (von maximal 100)	TF2: 68 (von maximal 100)

*) In der deutschen Landwirtschaft werden die **Wertzahlen** zur objektiven Einschätzung der Bodenqualität genutzt um die natürliche Ertragsfähigkeit vergleichbar zu machen.
Sie basieren auf dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) und reichen auf einer Skala von 1 bis 100.

- **Bodenzahl:**
Beschreibt die reine Qualität des Bodens (Bodenart, Zustandsstufe, Entstehung) unter Standardbedingungen (8°C, 600mm Niederschlag, flaches Gelände).
- **Ackerzahl (Ackerwertzahl):**
Ergibt sich aus der Bodenzahl durch Zu- + Abschläge für regionale Faktoren wie Klima (Temperatur, Regen) und Geländegestalt (Hangneigung).

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ > 60: Sehr guter Boden○ 40 - 60: Guter bis mittlerer Boden○ < 20: Schwacher Boden |
|--|

2.4 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Das Flurstück ist an xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx verpachtet. Die jährliche Pacht beträgt € 160,00 und ist nur mündlich vereinbart. Die Pachtzahlung erfolgt auf das Konto der xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx .
--

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Steinfeld, Blatt 4343 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/2	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ 2K 35/25); eingetragen am 07.10.2025.“

*) *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 scheitert 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 landwirtschaftliche Flurstücke im Bereich des Bewertungsobjekts folgenden Bodenrichtwert aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft Stand 01.01.24	Gemarkung Steinfeld	BRW Acker € 2,80/m ²
--	---------------------	---------------------------------

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

Gemarkung Steinfeld	Acker: ab 2022 => 26 Verkäufe; Spanne: € 0,58 bis € 8,00/m ² (arit. Mittel 2,70 €/m ²)
---------------------	---

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 - Flst. 800 „Kleines Flürlein“



Wertbeeinflussende Aspekte

ortsnahe Lage	+ 10%
sehr gute wegmäßige Erschließung	+ 10%
gute Bodenqualität	+ 10%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= ./ 30%

Der Verkehrswert wird hier mit dem Mittelwert in Höhe von € 2,80/m² unter zusätzlicher Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Flst. 800	„Kleines Flürlein “	4 430m ²	x € 2,80	€ 12.404,00
Wertbeeinflussende Aspekte			zzgl.30%	€ 3.721,20
Verkehrswert Flst. 800			→ =	€ 16.125,00
			~	€ 3,64/m ²

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 25.03.2026



.....
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 (BA nz.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
Band IV-XI: Lehrbuch und Kommentar

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