

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
folgender **Flurstücke** zum **Qualitätsstichtag 17.01.2026**

in der **Gemarkung Kitzingen**

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar lt.GB	Verkehrswerte
5798/2	“Bei der Armin-Knab-Straße”, <i>Bauplatz</i>	0,1288 ha	➔ rd. 103.000,00 €
5798/4	“Nähe Armin-Knab-Straße”, <i>Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche</i>	0,1183 ha	➔ rd. 95.000,00 €
5798/5	„An der Armin-Knab-Straße”, Weg	0,0149 ha	➔ rd. 16.000,00 €
5798/10	“Nähe Armin-Knab-Straße”, <i>Nebengebäude, Hofraum</i>	0,0030 ha	➔ rd. 5.200,00 €
5796	“Nähe Armin-Knab-Straße”, <i>LW-Fläche</i>	0,2398 ha	➔ rd. 240.000,00 €
5798/24	“Nähe Armin-Knab-Straße”, <i>Gebäude- + Freifläche, LW-Fläche</i>	0,1012 ha	➔ rd. 51.000,00 €
5798/12	“Nähe Armin-Knab-Straße”, <i>Verkehrsfläche</i>	0,0034 ha	➔ rd. 50,00 €

in der **Gemarkung Sickershausen**

Fl.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar lt.GB	Verkehrswert
1232	„Weidig“, Landwirtschaftsfläche	0,1204 ha	➔ rd. 1.800,00 €

2K 73/23

Fertigstellung 10.02.2026

Ausfertigung Nr.5

Dieses Gutachten enthält **25 Seiten mit Anhang (Seite 26-27)**
Es wurden 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5, 97070 Würzburg								
1.2 Eigentümer + Antragsteller	XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								
1.3 Eigentümer + Antragsgegner	XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch Prozessbevollmächtigte zu 1)-3) XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft								
1.5 Wertermittlungsgrundlagen	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 von Grundstücken								
1.6 Bewertungsobjekte	s. Auflistung Deckblatt								
1.7 Ortstermin + Qualitätsstichtag	17.01.2026								
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	<table><tr><th colspan="2">Erbengemeinschaft</th></tr><tr><td>XXXXXXXXXX XXXXXXXX</td><td>XXXXXXXXXX XXXXXXXX</td></tr><tr><td>XXXXXXXXXX XXXXXXXX</td><td>XXXXXXXXXX XXXXXXXX</td></tr><tr><td></td><td>XXXXXXXXXX XXXXXXXX</td></tr></table> Gutachterin: Frau Elke Sedlacek	Erbengemeinschaft		XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX		XXXXXXXXXX XXXXXXXX
Erbengemeinschaft									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX								
XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX								
	XXXXXXXXXX XXXXXXXX								

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 3-13
3. Verkehrswertermittlung	Seite 13-24
4. Schlussbemerkung	Seite 25

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 Vermessung + Digitalisierung Kitzingen

- Bodenschätzung

Grundbuchamt Kitzingen, Frau Venzke, Frau Voll

- Dienstbarkeiten, Urkunden + Ausübungsbereiche

Gutachterausschuss Kitzingen, Frau Korn, Herr Hofmann

- Bodenwerte, erforderliche Anpassungen
- Kaufpreisspanne Grünland

Stadt Kitzingen, Bauamt, H. König, Tiefbauamt/H. Graumann, H. Schwarzer

- Bauplanungs- + Bauordnungsrecht
- ausstehende Erschließung

Lageübersicht



Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).

Ergebnis meiner Recherche im Umfeld ist dass den Behörden auf Flst.5795/13 eine Altlast bekannt ist. Diese hat keine Auswirkungen auf umliegende Grundstücke.

Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.1 Flurstück 5798/2 „Bei der Armin-Knab-Straße“, Bauplatz (lt. Grundbuch)

Fl.St. 5798/2 - (0,1288ha)		Flst. 5798/2 ist mit einem Vorkaufsrecht belastet Rechte + Be- lastungen – siehe Seite 9-11
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken	
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße, in 2.Reihe	
Tatsächliche Nutzung	unkultivierte Fläche	
Topograph. Grundstückslage:	von Nordost nach Südwest abfallend	
Wegmäßige Erschließung:	über Fremdgrundstücke mittels grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten erreichbar (Rechte + Belastungen, s. Seite 9-11)	
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 43,00 m mittlere Breite: ca. 30,0 m Grundstücksgröße: 1288 m² Bemerkung: nahezu rechteckig	
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Flurstück nicht geschätzt	

2.2 Flurstück 5798/4 „Nähe Armin-Knab-Straße“, Landwirtschafts/Verkehrsfläche,

Fl.St. 5798/4 - (0,1183ha)	 Flst. 5798/4 ist mit Geh-+Fahrtrechten, sowie Versorgungsleitungsrechten belastet Rechte + Belastungen siehe Seite 9-11
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße
Tatsächliche Nutzung	724m² Grünland 304m² Gehölz 155m² Weg
Topograph. Grundstückslage:	weitgehend eben
Wegmäßige Erschließung:	über Fremdgrundstück mittels grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten erreichbar
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 38,00 m mittlere Breite: ca. 37,00 m + Weg Grundstücksgröße: 1 183 m² Bemerkung: unregelmäßig, Pfeifenkopf-Flst.
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz	Flurstück nicht geschätzt

2.3 Flurstück 5798/5 „An der Armin-Knab-Straße“, Weg

Fl.St. 5798/5 - (0,0149ha)	 Flst.5798/5 ist belastet mit Geh-+Fahrtrechten, sowie Versorgungsleitungsrechten Rechte + Belastungen siehe Seite 9-11
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße
Tatsächliche Nutzung	149m² Weg
Topograph. Grundstückslage:	von Nordost nach Südwest abfallend
Wegmäßige Erschließung:	von der Armin-Knab-Straße begehbar und befahrbar
Gestalt und Form:	Länge: ca. 43,00 m Breite: ca. 3,50 m Grundstücksgröße: 149 m² Bemerkung: schmal, langgestreckt
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz:	Flurstück nicht geschätzt

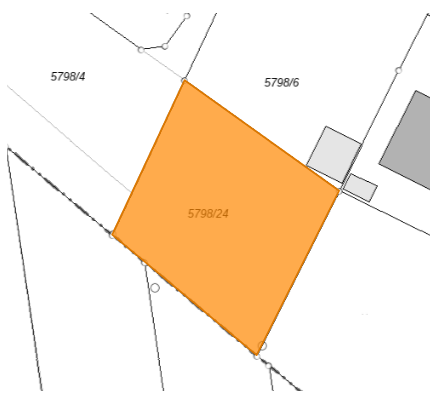
2.4 Flurstück 5798/10 „Nähe Armin-Knab-Straße“, Nebengebäude, Hofraum

Fl.St. 5798/10- (0,0030ha) bebaut mit einer Einzelgarage	
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße
Tatsächliche Nutzung	30m² Wohnbaufläche, mit einer Garage bebaut
Topograph. Grundstückslage:	weitgehend eben
Wegmäßige Erschließung:	grenzt an die Armin-Knab-Straße
Gestalt und Form:	Länge: ca. 8,50 m Breite: ca. 3,60 m Grundstücksgröße: 30 m² Bemerkung: rechteckig
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz:	Flurstück nicht geschätzt

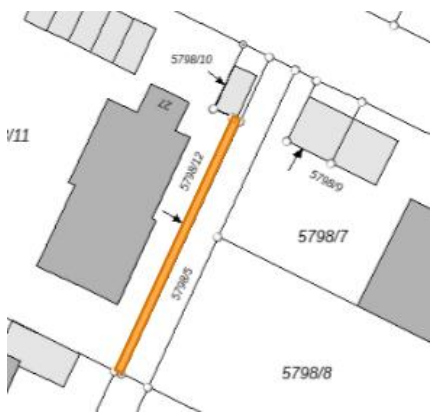
2.5 Flurstück 5796 „Nähe Armin-Knab-Straße“, Landwirtschaftsfläche

Fl.St. 5796- (0,2398ha)		Flst.5796 ist mit einem Kanal- recht belastet. Siehe Seite 9-11
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken	
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße	
Tatsächliche Nutzung	2 398m² Grünland	
Topograph. Grundstückslage:	von Nordwest nach Südost ansteigend	
Wegmäßige Erschließung:	über den öffentlichen Stichweg von der Armin-Knab-Straße der aber bislang nur teilweise ausgebaut ist	
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 62,00 m mittlere Breite: ca. 38,5 m Grundstücksgröße: 2398 m² Bemerkung: unregelmäßig	
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz	Flurstück nicht geschätzt	

2.6 Flurstück 5798/24 „Nähe Armin-Knab-Straße“, Gebäude- + Freifläche Landwirtschaftsfläche

Fl.St. 5798/24- (0,1012ha)	
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße
Tatsächliche Nutzung	1 012m² Grünland
Topograph. Grundstückslage:	von Nordost nach Südwest abfallend
Wegmäßige Erschließung:	nur über Fremdgrundstücke erreichbar (entsprechende Dienstbarkeiten fehlen hier vollständig)
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 31,00 m mittlere Breite: ca. 32,80 m Grundstücksgröße: 1 012m² Bemerkung: viereckig
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz	Flurstück ist nicht geschätzt

2.7 Flurstück 5798/12 „Nähe Armin-Knab-Straße“, Verkehrsfläche

Fl.St. 5798/12- (0,0034ha)	
Gebietszugehörigkeit	Stadt Kitzingen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Nähe Armin-Knab-Straße
Tatsächliche Nutzung	34m² Weg
Topograph. Grundstückslage:	von Nordost nach Südwest abfallend
Wegmäßige Erschließung:	nur über Fremdgrundstücke erreichbar
Gestalt und Form:	Länge: ca. 34,00 m Breite: ca. 1,00 m Grundstücksgröße: 34m² Bemerkung: schmal, langgestreckt
Festsetzung/Bodenschätzungsgesetz	Flurstück nicht geschätzt

2.8 Flurstück 1232 „Weidig“, Landwirtschaftsfläche

Fl.St. 1232- (0,1204ha)	
Gebietszugehörigkeit	Sickershausen, LKR Kitzingen, Bezirk Unterfranken
Lage:	Weidig, im Außenbereich
Tatsächliche Nutzung	1 204 m² Grünland
Topograph. Grundstückslage:	von Norden nach Süden kurz abfallend, dann weitgehend eben,
Wegmäßige Erschließung:	über einen südlich verlaufenden Weg erreichbar
Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 63,00 m mittlere Breite: ca. 19,10 m Grundstücksgröße: 1 204 m² Bemerkung: viereckig
Festsetzung nach dem Bodenschätzungsgesetz:	Kulturart: Grünland (Gr) Klasse: GrLIIa3 Wertzahlen: 50/48 Ertragsmesszahl: 578

<u>Erläuterungen:</u>	Grünland
Mineralische Bodenart	L = sandiger Lehm bis Lehm
Zustandsstufe	II = entspricht etwa den Ackerzustandsstufen 5-7
Klimastufe	b = entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C, also dem größten Teil Bayerns
Wasserstufe	3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann.
Wertzahlen Grünland	Die Grünlandgrundzahl (50 von max. 88) bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Grünlandzahl (48 von max. 88) berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten –z.B. auf Geländegestaltung und dergleichen zurückzuführen sind.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

a) Privatrechtliche Situation

lfd.Nr. BestandV	AG Kitzingen, Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Hektar	Blatt
1	Kitzingen	5798/2	Bei der Armin-Knab-Straße, Bauplatz	0,1288	14369
12	Kitzingen	5798/4	Nähe Armin-Knab-Straße, Landwirtschafts/Verkehrsfläche	0,1183	14369
3	Kitzingen	5798/5	An der Armin-Knab-Straße, Weg	0,0030	14369
5	Kitzingen	5798/10	An der Armin-Knab-Straße, Nebengebäude, Hofraum	0,0030	14369
14	Kitzingen	5796	Nähe Armin-Knab-Straße, Landwirtschaftsfläche	0,2398	14369
13	Kitzingen	5798/24	Nähe Armin-Knab-Straße, Gebäude- + Freifläche, Landwirtschaftsfläche	0,1012	14369
9	Sickershausen	1232	Weidig, Landwirtschaftsfläche	0,1204	14369
1	Kitzingen	5798/12	Nähe Armin-Knab-Straße, Verkehrsfläche	0,0034	18926

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: *	In Abteilung II des Grundbuches von Kitzingen, Gemarkung Kitzingen + Sickershausen, Blatt 14639 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 (an Flst. 5798/2)	„ Vorkaufsrecht an Teilflächen für jeweiligen Eigentümer von <u>Flst.5798/3</u> Gemarkung Kitzingen; gemäß Bewilligung vom 04.03.1969; eingetragen am 25.03.1969; umgeschrieben am 14.08.1986.“
Abt.II/2 (an Flst. 5798/2)	„ Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von <u>Flst.5798/4</u> Gemarkung Kitzingen; gemäß Bewilligung vom 17.04.1964/18.06.1964 09.04.1965; eingetragen am 09.09.1965; umgeschrieben am 14.08.1986.“
Abt.II/3 (an Flst. 5796)	„ Kanalleitungsrecht für die <u>Stadt Kitzingen</u> ; gemäß Bewilligung vom 29.01.1981; eingetragen am 13.08.1981 und hierher übertragen am 02.04.2009.“
Abt.II/5 (an Flst. 5798/5, 5798/4)	„ Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von <u>Flst.5798/23</u> gemäß Bewilligung vom 30.09.2011 URNr.1846/2011 Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen sowie gemäß Bewilligung vom 02.06.2014 URNr.1067/2014 Notar Dr. Hofstetter, Kitzingen; Gleichrang mit Abt.II/6;7; eingetragen am 28.06.2014.“
Abt.II/6 (an Flst. 5798/5, 5798/4)	„ Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von <u>Flst.5798/23</u> gemäß Bewilligung vom 30.09.2011 URNr.1846/2011 Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen und gemäß Bewilligung vom 02.06.2014 URNr.1067/2014 Notar Dr. Hofstetter, Kitzingen; Gleichrang mit Abt.II/5,7; eingetragen am 28.06.2014.“

Abt.II/7 (an Flst. 5798/5, 5798/4)	„ Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst.5798/2; gemäß Bewilligung vom 30.09.2011 URNr.1846/2011 Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen und gemäß Bewilligung vom 02.06.2014 URNr.1067/2014 Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen; Gleichrang mit Abt.II/5,6; eingetragen am 28.06.2014.“
Abt.II/9 (an Flst. 5798/5, 5798/4)	„ Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Flst.5798/6; gemäß Bewilligungen v. 23.09.2015 - URNr.1847/2015 und vom 26.02.2016 -URNr.403/2016-, je Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen; Gleichrang mit Abt.II/10; eingetragen am 11.04.2016.“
Abt.II/10 (an Flst. 5798/5, 5798/4)	„ Entwässerungskanal- und Versorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Flst.5798/6 gemäß Bewilligungen vom 23.09.2015 - URNr.1847/2015- und vom 26.02.2016 -URNr.403/2016-, je Notar Dr. Ludwig Hofstetter, Kitzingen; Gleichrang mit Abt.II/9; eingetragen am 11.04.2016.“
Abt.II/11 (an Flst. 5798/2, 5798/5, 5798/10, 1232, 5798/4, 5798/24, 5796,)	„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2K 73/23); eingetragen am 15.01.2025.“
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	hierzu bestehen keine Erkenntnisse

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: *	In Abteilung II des Grundbuches von Kitzingen, Gemarkung Kitzingen, Blatt 18926 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1 (an Flst. 5798/12)	„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2K 73/23); eingetragen am 21.01.2025.“

* *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.*

Anmerkungen zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen:

Zu Abt.II/1

Nach Durchsicht der vorliegenden Grundbuchunterlagen ergibt sich dass im Ergebnis das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst 5798/3 für das gesamte Flst.5798/2 gilt.

Dieses Recht kann im Falle der Versteigerung nicht ausgeübt werden bleibt aber am Grundstück bestehen.

Zu Abt.II/2

Das Geh- + Fahrrecht erscheint heute sinnlos.

Zu Abt.II/9

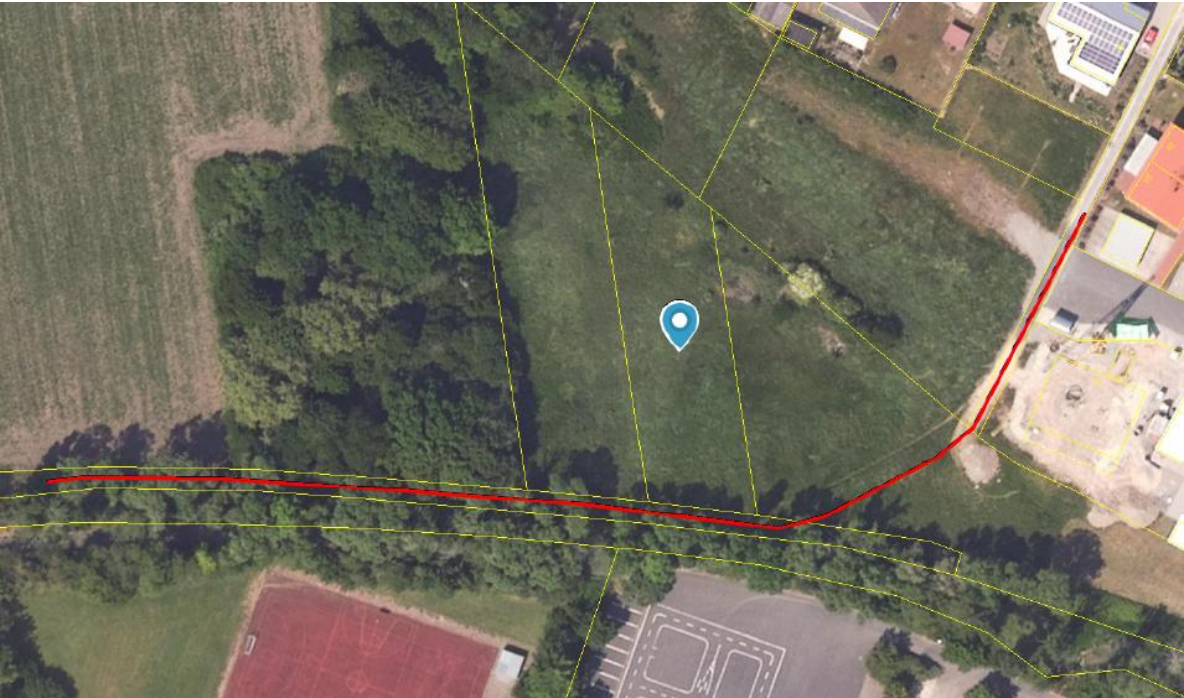
Die Eigentümer der dienenden Grundstücke (hier 5798/4+5798/5) sind berechtigt die Versorgungsleitungen mitzubedenutzen. → daraus ergibt sich die gesicherte Versorgungsanbindung für Flst.5798/4.

Die Sichtung der vorliegenden Verträge und Dienstbarkeitsbestellungen zeigt dass über die Jahre zahlreiche Veränderungen und Zuordnungen erfolgt sind.
 Dies hier vollständig auseinander zu setzen sprengt den Rahmen des Gutachtens.

Folgende Unterlagen (A1-A8) werden dem Vollstreckungsgericht mit dem Gutachten ausgehändigt:

A1	Kaufvertrag URNr.1222 v.17.04.1964 , Notar Walter, Kitzingen mit Lageplan (Eintragung rot schraffiert)
	<i>Verkauf einer Teilfläche von 5798/2 mit Bauverzicht +Vorkaufsrecht für weitere Teilfläche;</i>
A2	Nachtrag vom18.Juni1964 , mit Lageplan (Eintragung in blau)
	<i>Verkauf einer weiteren Teilfläche von 5798/2 aufgrund Vorgaben der Stadt Kitzingen;</i>
A1/2- Nachtrag	Auflassung vom 09.04.1965 zu A1/A2 ,
	Vorkaufsrecht an Restfläche Flst.5798/2 wird zur Eintragung bewilligt
A3	Aus der Bewilligung vom 04.März 1969 wurde mir bei der Recherche im Grundbuch nur ein Blatt zugesandt welches sich aber auf Geh- + Fahrtrechte bezieht.
	<i>Eintragung eines Geh- + Fahrtrechtes für 5798/4 an 5798/5</i>
A4	Dienstbarkeitsbestellung URNr.262 zum Kanalleitungsrecht Flst.5796 v. 29.Januar 1981, mit Ausübungsbereichsskizze
	<i>Stauraumkanal auf 5796 mit Skizze/Ausübungsbereich</i>
A5	Kaufvertrag URNr.1846/2011 mit Dienstbarkeitsbestellung und Ausübungsbereichen, Notar Hofstetter, zum Geh- + Fahrtrecht sowie Ver- + Entsorgungsrecht für Flst. 5798/23
	<i>Verkauf einer Teilfläche von 5798/4; neues Flst. 5798/23; Geh-+Fahrtrecht sowie Versorgungsdienstbarkeit für 5798/23 an 5798/4 + 5798/5</i>
A6	Messungsanerkennung + Auflassung UrNr. 1067 L/2014 zur Vorurkunde URNr.1846/2011, Notar Hofstetter
A7	Kaufvertrag URNr.1847/2015 mit Dienstbarkeitsbestellung und Ausübungsbereichen, Notar Hofstetter, zum Geh- + Fahrtrecht sowie Ver- + Entsorgungsrecht für Flst. 5798/6
	<i>Verkauf einer Teilfläche von 5798/6; Restgrundstück jetzt Flst. 5798/24; Geh-+Fahrtrecht sowie Versorgungsdienstbarkeit für 5798/6 an 5798/4 + 5798/5 der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt die Versorgungsleitungen mitzubenutzen;</i>
A8	Messungsanerkennung + Auflassung UrNr. 403 L/2016 zur Vorurkunde URNr.1847 L/2015, Notar Hofstetter

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Umlegungs- oder Flur- bereinigungsverfahren	Gemäß Nachfrage bei Stadt Kitzingen sind keine laufenden Verfahren bekannt.
Das Flst. 1232 (Gemarkung Sickershausen) liegt außerhalb eines Bebauungsplanes und im <u>unbeplanten Außenbereich</u>. Nach §35 BauGB hier ist <u>keine Bebauung</u> zulässig.	
Flst. 5798/2, 5798/4, 5798/5, 5798/10, 5796, 5798/24 und 5798/12 (Gemarkung Kitzingen) Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab-Straße“, 1.Änderung und <u>sind nicht erschlossen</u>. Die Grundstücke können nur bebaut werden wenn die <u>Erschließung gesichert</u> ist. Dies gestaltet sich schwierig und kostenintensiv. Unter Umständen sind hierfür Teile benachbarter Grundstücke erforderlich, somit hängt die Bebaubarkeit des einen Grundstücks von der Zustimmung weiterer Grundstückseigentümer ab um die Erschließungen überhaupt durchführen und gewährleisten zu können. <u>Schmutzwasser:</u> Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar. Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.	
	
<u>Oberflächenwasser:</u> Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss. Darüber hinaus ist für <u>Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung</u> zu sorgen.	

Wasserrecht:

Für Teilbereiche des Fl.St.5796 (im 60m-Bereich des Sickerbaches) gelten wasserrechtliche Festsetzungen. So ist lt. der Festsetzungen zum Bebauungsplan bei Errichtung baulicher Anlagen gem. Art.20 BayWG eine Erlaubnis der zuständigen Behörde für Wasserrecht einzuholen.

Artenschutz:

Die Flurstücke 5798/2, 5798/4, 5796 +5798/24 werden seit ca. 20 Jahren nicht mehr bewirtschaftet und sind zwischenzeitlich verbuscht bzw. mit Bäumen bewachsen.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereich Bplan Nr. 18 wurden bereits Fledermausarten sowie eine Population Zauneidechsen nachgewiesen.

Es sind daher evtl. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.

Entwicklungszustand:

Flst.1232 ist eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft;
die übrigen Bewertungsgrundstücke sind „baureifes Land“.
(vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

2.5 Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Die Flurstücke sind nach Auskunft des Antragstellers nicht verpachtet.
Die Einzelgarage auf Flst. 5798/10 ist nicht vermietet.

3.0 Verkehrswertermittlung

Vorüberlegungen

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

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.

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.

3.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlage i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs.1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Kitzingen veröffentlicht werden.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt für den Bereich der **Bewertungsobjekte (ohne Flst.1232)** laut Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2024) in der Bodenrichtwertzone 52 bei

ca. € 150,00/m² inkl. Erschließung.

Weder der Gutachterausschuss Kitzingen noch das Tiefbauamt der Stadt Kitzingen können Angaben zum Anteil der Erschließungskosten innerhalb des amtl. Bodenrichtwertes machen.

Aus diesem Grund wird der Anteil der Erschließung mit 1/3 des Bodenrichtwertes eingeschätzt:

ca. € 100,00/m² ohne Erschließung

3.2 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 1232, Gemarkung Sickershausen

Das **Flurstück 1232** ist eine Grünlandfläche, liegt im Außenbereich und kann nicht bebaut werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Kitzingen weist für Grünland einen allgemeinen Bodenrichtwert von € 1,50/m² aus.

Es wurden zudem Auskünfte bzw. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung (KPS) für die Gemarkung Sickershausen angefragt:

<u>Grünflächen:</u> KPS ab 2022; 2 Verkäufe, Spanne: € 1,20 bis € 3,00/m² (i.M. 2,10 €/m²)

Ohne weitere Kenntnis der jeweiligen Randbedingungen eignen sich diese Werte nicht als einzige Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes.

Dieser ist letztlich beeinflusst von wegemäßiger Erschließung, Größe, Art und Qualität sowie der Bewirtschaftungsmöglichkeit.

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung dieser Kriterien mit € 1,50/m² als angemessen eingeschätzt.



Bodenrichtwert für Fl.St.1232

1204m² x € 1,50 = € 1.806,00

➔ rd. € 1.800,00

3.3 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5798/5, „An der Armin-Knab-Straße“, Weg



Der Weg (gelb gekennzeichnet) führt von der Armin-Knab-Straße bis zum Flst. 5798/4 und enthält Versorgungsleitungen die für die Nachbargrundstücke Flst. 5798/23, Flst. 5798/6 sowie Flst.5798/2 und 5798/4 mit Hilfe von grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten genutzt werden können.

Wertbeeinflussende Aspekte

Belastung mit Dienstbarkeiten für die Nachbargrundstücke Verbindungs-, Versorgungs- + Zufahrtsweg für die dahinter liegenden Flurstücke;	- 10,00%
Bis zum Ende der Garage mit Betonsteinpflaster belegt, sonst zwei Fahrspuren geschottert mit Mittelgrünstreifen; Metalltor an der Einfahrt	+ 10,00%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände =	0,00 %

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert (= € 100.00/m²) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 5	„Nähe Armin-Knab-Straße “	159m ²	x € 100,00 € 15.900.00

Verkehrswert Fl.St. 5798/5 → rd. **€ 16.000,00**

3.4 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5798/12, „An der Armin-Knab-Straße“, Weg

	Fl.St. 5798/12 (gelb gekennzeichnet)
Flst. 5798/12 ist ein schmaler, langgestreckter Grünstreifen hinter der Garage (auf Flst. 10) der aktuell mit dem Weggrundstück Flst. 5798/5 genutzt wird. Als Einzelgrundstück ist diese Fläche nur als Grünland mit kaum nutzbarem Zuschnitt zu werten.	

Der Verkehrswert wird hier mit € 1,50/m² als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert	
Fl.St. 5	“An der Armin-Knab-Straße ”	34m²	x € 1,50	€ 51,00

Verkehrswert Fl.St. 12	→ rd. € 50,00
-------------------------------	----------------------

3.5 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5798/4, „Nähe Armin-Knab-Straße“

	
Das „Pfeifenkopf“-Grundstück dient als Zufahrt und Versorgungsverteiler für die Nachbargrundstücke. Für einen Teil der angrenzenden Flurstücke sind Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.	

Wertbeeinflussende Aspekte

Belastung mit Dienstbarkeiten für die Nachbargrundstücke		- 10,00%
Flst. 5798/4 hat ein Geh- + Fahrrecht über den Weg 5798/5 und ein Mitbenutzungsrecht der Versorgungsleitungen von Flst.5798/6t		+ 10,00%
erhöhte Erschließungsproblematik		- 20,00%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	=	- 20,00%

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert (= € 100,00/m²) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 5798/4	„An der Armin-Knab-Straße “	1183 m²	x € 100,0 = € 118.300,00
Abschlag für wertbeeinflussende Aspekte = 20%			./ 20% = € 23.600,00
			= € 94.640,00

Verkehrswert Flst. 5798/4	➔ rd. € 95.000,00
----------------------------------	--------------------------

3.6 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5798/2, „Bei der Armin-Knab-Straße“

	
Das Flst.5798/2 ist durch Geh-+ Fahrtrechte sowie Versorgungsleitungsrechte an dem Weg Flst.5798/5 und Flst.5798/4 erreichbar und erschließungsfähig.	

Wertbeeinflussende Aspekte

Zufahrt und Leitungsverorgung über fremde Grundstücke per eingetragener Dienstbarkeit gesichert	+ 10,00%
Belastung durch Vorkaufsrecht für Flst.5798/3	- 10,00%
Belastung durch Geh-+Fahrtrecht für Flst.5798/4 (das Recht erscheint sinnlos und ist vermutlich eine Falscheintragung)	----
erhöhte Erschließungsproblematik	- 20,00%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= - 20,00%

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert (= € 100,00/m²) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 5798/2	“Bei der Armin-Knab-Straße ”	1288 m²	x € 100,0 = € 128.800,00
Abschlag für wertbeeinflussende Aspekte =			./ 20% = € 25.760,00
			€ 103.040,00

Verkehrswert Flst. 5798/2	➔ rd. € 103.000,00
----------------------------------	---------------------------

3.7 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5798/24, „Nähe Armin-Knab-Straße“



Das Flst. 5798/24 ist im aktuellen Zustand nicht erschlossen und nur über Fremdgrundstücke – ohne entsprechende Geh- + Fahrtrechte - erreichbar.

Wertbeeinflussende Aspekte

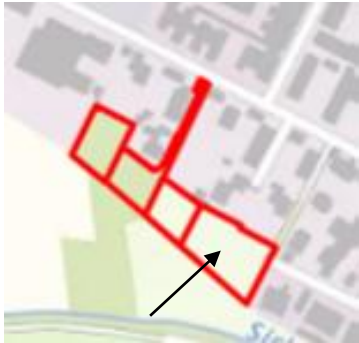
isoliertes Grundstück ohne Zufahrt und Leitungsversorgung	- 50,00%
---	----------

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert (= € 100.00/m²) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 5798/24	“Nähe Armin-Knab-Straße ”	1012 m ²	x € 100,0 = € 101.200,00
Abschlag für wertbeeinflussende Aspekte = 50%			./ 50% = € 50.600,00
			= € 50.600,00

Verkehrswert Flst. 5798/24	→ rd. € 51.000,00
-----------------------------------	--------------------------

3.8 Bodenwert + Verkehrswert Fl.St. 5796 „Nähe Armin-Knab-Straße“,

	
Das Flst. 5796 ist im aktuellen Zustand nicht erschlossen und hat auch keine eingetragenen Rechte auf Zufahrt und Versorgungsleitungen. Es ist zudem mit einem Kanalleitungsrecht für die Stadt Kitzingen belastet. Das Flurstück 5796 grenzt im Osten an ein Neubaugebiet und wäre vermutlich über den dazwischen verlaufenden Stichweg anfahrbar und z.T. anschlussfähig.	

Wertbeeinflussende Aspekte

Belastung durch Kanalleitungsrecht für Stadt Kitzingen	- 10,00%
Chancen auf Zufahrt und Entsorgung über öffentlichen Stichweg	+ 10,00%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= 0,00%

Der Verkehrswert wird hier unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände mit € 100,00/m² als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Fl.St. 5796	„An der Armin-Knab-Straße “	2398 m ²	x € 100,0 = € 239.800,00
Verkehrswert Fl.St. 5796			➔ rd. € 240.000,00

Verkehrswertermittlung Fl.St. 10

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194) des Fl.St.10,
bebaut mit einer Einzelgarage in **97318 Kitzingen, An der Armin-Knab-Straße**
zum **Qualitätsstichtag 17.01.2026** eingeschätzt:
Grundbuch Amtsgericht Kitzingen für Kitzingen, Blatt 14368

Verfahrenswahl und Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauBG:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre; d.h. es ist zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer im Geschäftsverkehr das zu bewertende Objekt einordnen würde.

Übliche Bewertungsmethoden:

A. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

B. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjekts, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels u.a.) in Betracht.

C. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u.a. angewendet.

Ergebnis:

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet das Vergleichswertverfahren aus, weil anwendbare Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Bewertungsobjekt der Ertragswert der baulichen Anlagen vorrangig.

Das Sachwertverfahren wird als zweites Verfahren zur Plausibilisierung verwendet.

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert (ebf) lag lt. Nachfrage beim Gutachterausschuss Kitzingen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks Flst. 10

bei 150,00 €/m² inkl. Erschließung (Stichtag 01.01.2024)

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als geeignet beurteilt.

Weitere Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind nicht veranlasst.

	Flst. 10 Baureifes Land Bodenwert für Flst. 10 30m² x € 150,00 → € 4.500,00
---	--

Kurzbeschreibung (s. Fotos Seite27)

Das Flurstück 5798/10 ist mit einer Fertiggarage (Fabrikat Rupp, BJ. ca. 1965) mit einfachem Stahlkipptor bebaut.

Die Außenwände weisen z.T. freiliegende Stahlbewehrung sowie rundum erhebliche Putzschäden auf. Die übliche Lebensdauer ist abgelaufen.

Die Restnutzungsdauer wird mit dem Mindestansatz von 5 Jahren angesetzt.

Beispielfotos Schäden



Berechnungen

Bruttogrundfläche Garage		
Grundfläche ca. 2,80m x 5,80m x 1 Ebene = 16,24 m²		BGF = 16,00 m²
Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Fertiggarage auf Basis der Bruttogrundfläche (inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten)		
NHK 2010 Grundwert = 245,00 €/m² (BGF), 13% Baunebenkosten (BNK) inklusiv, Gesamtnutzungsdauer (GND) 50 Jahre, Restnutzungsdauer (RND) 5 Jahre		
• BPI (III/2025)	x 1,906	= 466,97 € (NHK WEST)

Sachwertermittlung - Flst. 10

Gebäude	Garage
Berechnungsbasis ● Brutto-Grundfläche (BGF)	16,00 m²
Baupreisindex (BPI III/2025) <i>umgerechnet/Basis 2010</i>	1,906
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	245,00 € 466,97 €
Herstellungswert (inkl. BNK) Normgebäude Zu- bzw. Abschläge	7.471,52 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	7.471,52 €
Alterswertminderung Gesamt-/Restnutzungsdauer Alterswertfaktor	(linear) 50/5 x 0,1
Zeitwert Gebäude (inkl. BNK)	747,15 €
Wert der Außenanlagen (pauschal geschätzt)	+ 300,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.047,15 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	5.547,15 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,2
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 6.656,58 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale boG - Reparaturen pauschal € 1.500,00	./. 1.500,00 € = 5.156,58 €
Sachwert des Fl.St. 10 rd.	<u>5.200,00 €</u>

*) Im Rahmen dieser Kurzbewertung werden für wertbeeinflussende Umstände nur pauschal geschätzte Kosten für geringfügige Bau- + Instandhaltungsmängel in Abzug gebracht.

Ertragswertermittlung - Flst. 10

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Gebäude	Wohnflächen Nutzflächen	€/Stück	monatlich	jährlich
Einzelgarag			50,00 €	600,00 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 12% der nachhaltig erzielbaren Netto-Kaltmiete	./. 72,00 €
Jährlicher Reinertrag	528,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 % von € 4.500,00 (Liegenschaftszins x Bodenwert)	./. 67,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 460,50 €
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (vgl. Anlage 1, ImmoWertV) bei p= 1,5% Liegenschaftszins; n= 5 Jahre RND (bei GND 50J)	x 4,783
Zwischensumme	= 2.202,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	= 6.702,57 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale • boG - Reparaturen pauschal € 1.500,00	- 1.500,00 € = 5.202,57 €
Ertragswert des Fl.St. 10	rd. 5.200,00 €

*) Im Rahmen dieser Kurzbewertung werden für wertbeeinflussende Umstände nur pauschal geschätzte Kosten für geringfügige Bau- + Instandhaltungsmängel in Abzug gebracht.

Verkehrswert Flst.10

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Sachwert wurde unterstützend ermittelt und sichert das Ergebnis ab.

Die ermittelten Werte betragen:	Sachwert	5.200,00 €
	Ertragswert	5.200,00 €

Der Verkehrswert des mit einer **Einzelgarage** bebauten **Flst. 5798/10**
 in **97318 Kitzingen, Armin-Knab-Straße**
 wird zum **Qualitätsermittlungstichtag 17.01.2026** eingeschätzt mit

€ 5.200,00

4. Schlussbemerkung

Im vorliegenden Gutachten werden
auftragsgemäß die vorhandenen Einzelgrundstücke bewertet.
Bei einer Verwertung der Grundstücke im Zusammenschluss ergeben sich höhere Werte.

Ein Interessent möge sich selbst - vor Festlegung seines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein Bild machen.

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

Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet ist.

Veitshöchheim, den 10.02.2026



Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

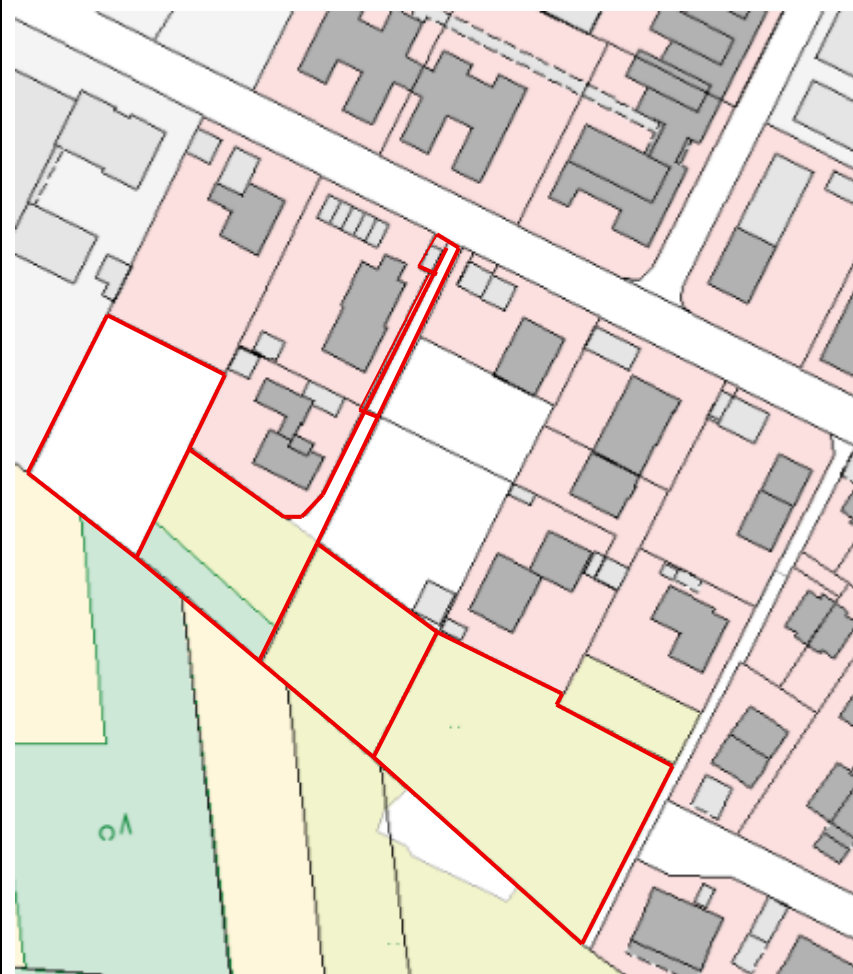
Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelwertV, Bundesanzeiger Verlag

Lagepläne



Straßenkarte



**Auszug aus
BayernAtlas**

Fotos:



Flst.5798/10 -Straßen- + Seitenansicht rechts



Rückseite Garage



Seitenansicht links



Garageninnenraum



Weggrundstück 5798/5 mit Toranlage