

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5
97070 Würzburg

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
Flst.540 u.a., Gemarkung Oberwittbach zum Qualitätsstichtag 12.05.2026



Flst.Nr.	Wirtschaftsart, Lage, Anschrift	Hektar	Verkehrswert
Gemarkung Oberwittbach			
540	"Hoffeld", Landwirtschaftsfläche	3,3067 ha	➔ rd. 137.560,00 €
540/1	"Zinsfeld", Verkehrsfläche	0,0165 ha	➔ rd. 165,00 €
540/2	"A3", Verkehrsfläche	0,0021 ha	➔ rd. 21,00 €
540/3	"A3", Verkehrsfläche	0,0040 ha	➔ rd. 40,00 €
540/4	"Zinsfeld", Verkehrsfläche	0,1193 ha	➔ rd. 1.193,00 €
540/5	"St 2315", Verkehrsfläche	0,0316 ha	➔ rd. 316,00 €
540/6	"Hoffeld", Wasserfläche	0,0003 ha	➔ rd. 3,00 €

Σ = 139.298,00 €

2K 10/26

Fertigstellung 26.05.2026

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält **13 Seiten**.

Es wurden 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 2K 10/26

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Antragsteller/Eigentümer	Stenger Gerda , Rittersweg 18, 97852 Schollbrunn
1.3 Antragsgegner/Eigentümer	Wölfl Inge , Mainstr.1, 97828 Marktheidenfeld Weimer Dieter , Wittbachstr.26a, 97828 Marktheidenfeld Weimer Günter , Stauffenberggring 22a, 97828 Marktheidenfeld Weimer Werner , Fallerslebenstr.2, 60320 Frankfurt Dillinger Alwin , Theodor-Heuss-Str.7c, 97855 Triefenstein
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 Bewertungsobjekte	Flst. 540, 540/1, 540/2, 540/3, 540/4, 540/5, 540/6 in der Gemarkung Oberwittbach
1.7 Ortstermin/Qualitätsstichtag:	Dienstag, 12.05.2026
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Dieter Weimer (Miteigentümer) Gutachterin: Frau Elke Sedlacek
1.9 Anmerkung:	Die Flurstücke Nr. 540/1-540/6 haben getrennt betrachtet nur einen sehr geringen Einzelwert. Sie bilden mit dem Hauptgrund- stück Flst.540 eine wirtschaftliche Einheit.

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	Seite 2
2. Grundstücks- + Bodenbeschreibungen	Seite 3 - 9
3. Verkehrswertermittlung	Seite 10 - 12
4. Grundlagen + Literaturverzeichnis	Seite 13

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, Frau Richter/Frau Schiehser

- Bodenwert, Kaufpreissammlung

Stadt Marktheidenfeld, Bauamt, Frau Stamm, Frau Wanschura

- Kanalleitungsrecht, Ausübungsbereich

Grundbuchamt Gemünden, Herr Brauner

- Dienstbarkeit, Ausübungsbereich
-

Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung und bei den Recherchen im Umfeld **keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).

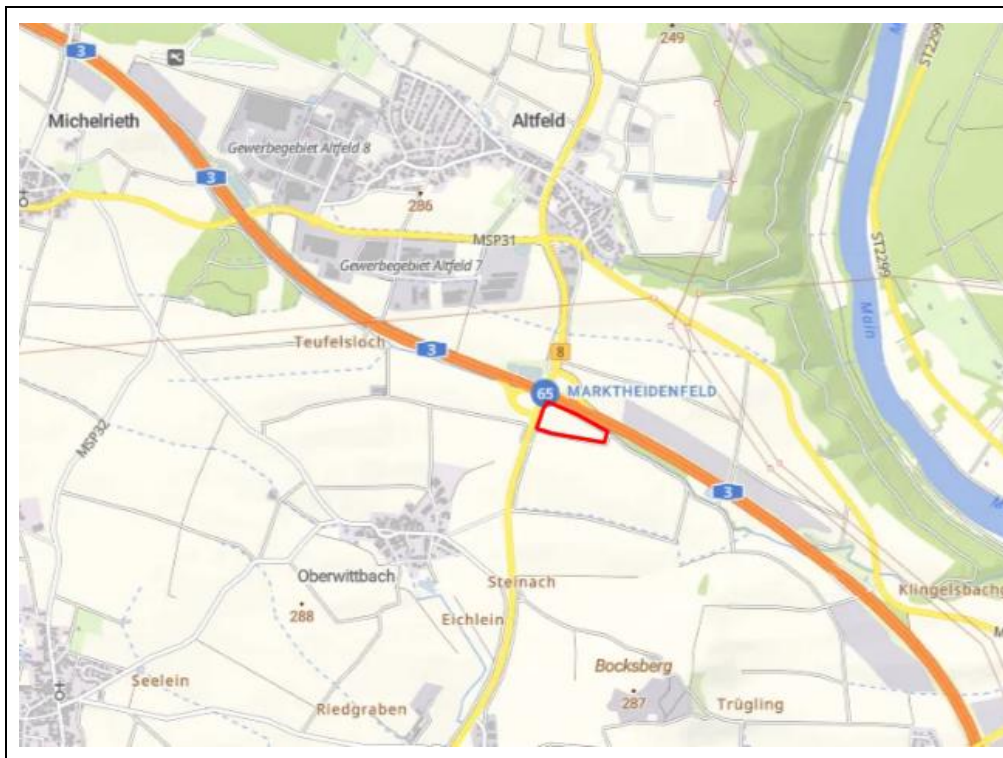
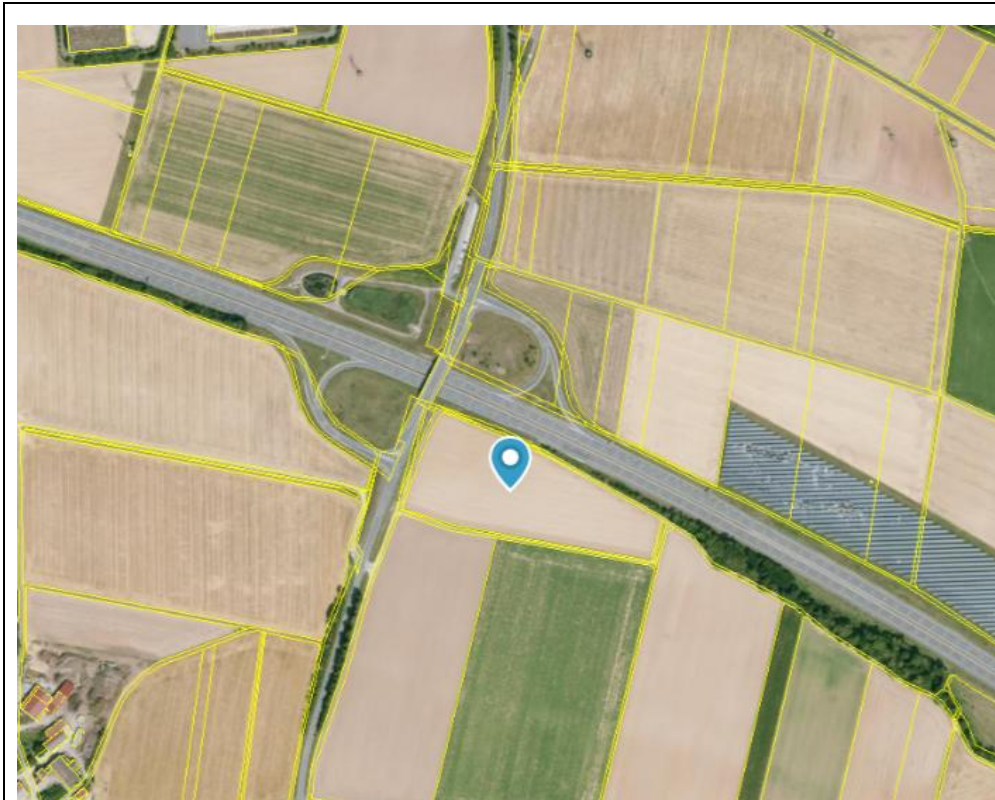
Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

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 540, „Hoffeld“

Landwirtschaftsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag			
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, Landkreis Main-Spessart, Bezirk Unterfranken		
Lage „Hoffeld“	direkt an der Autobahnausfahrt Nr.65 - Marktheidenfeld		
Art der Nutzung	Ackerland		
Topografische Grundstückslage	von West nach Ost abfallend (ca.11m)		
Wegmäßige Erschließung	sehr gute Anfahrmöglichkeit über Straßen und Wege		
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 321,00 m mittlere Breite: ca. 103,00 m	Grundstücksgröße: 33 067 m²	
	Bemerkung:	unregelmäßig	
Festsetzung nach Bodenschätzungsgesetz:	<u>Teilfläche 1:</u> 14 746 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: sL3D Wertzahlen: 66/65 Ertragsmesszahl: 9585	<u>Teilfläche 2:</u> 10 854m² Ackerland (A) L3D 66/65 Ertragsmesszahl: 7055	
	<u>Teilfläche 3:</u> 7 467 m² Kulturart: Ackerland (A) Klasse: sL3Lö Wertzahlen: 66/67 Ertragsmesszahl: 5003		
	→ Gesamtertragsmesszahl 21643		
Erläuterungen:			
Mineralische Bodenarten:	Sandiger Lehm (sL), Lehm (L)		
Zustandsstufe 3:	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>		
Entstehung:	D = Diluvium (=> das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.) Lö = Löß (=> unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind)		
Bodenzahl (von max.100) *	TF1: 66	TF2: 66	TF3: 66
Ackerzahl (von max.100) *	TF1: 65	TF2: 65	TF3: 67

*) 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.

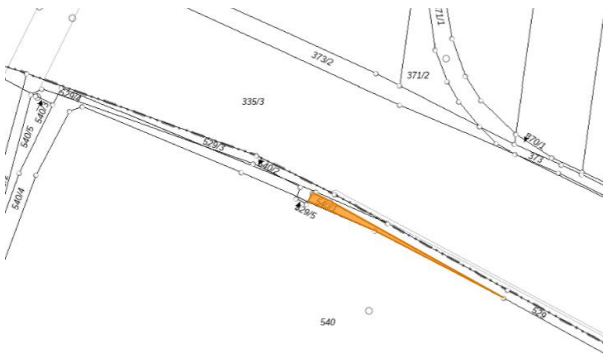
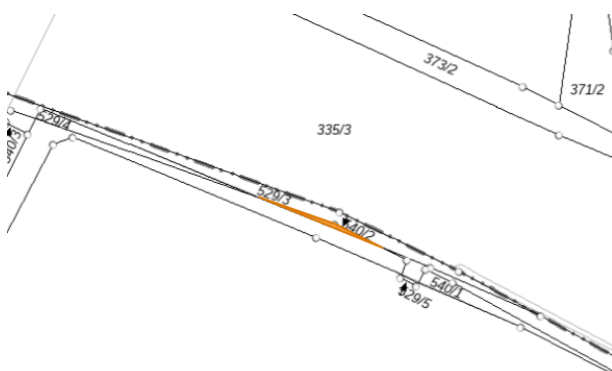
- **Bodenzahl:**

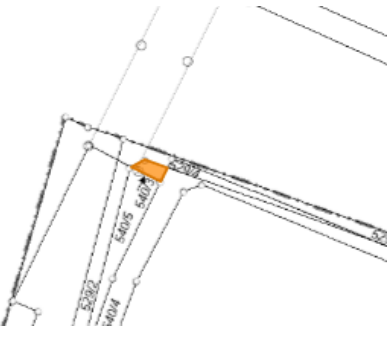
Beschreibt die reine Qualität des Bodens (Bodenart, Zustandsstufe, Entstehung) unter Standardbedingungen (8°C, 600mm Niederschlag, flaches Gelände).

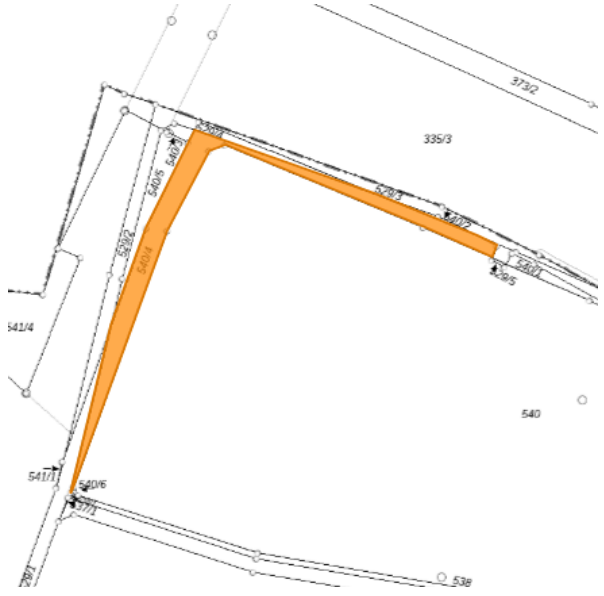
- **Ackerzahl (Ackerwertzahl):**

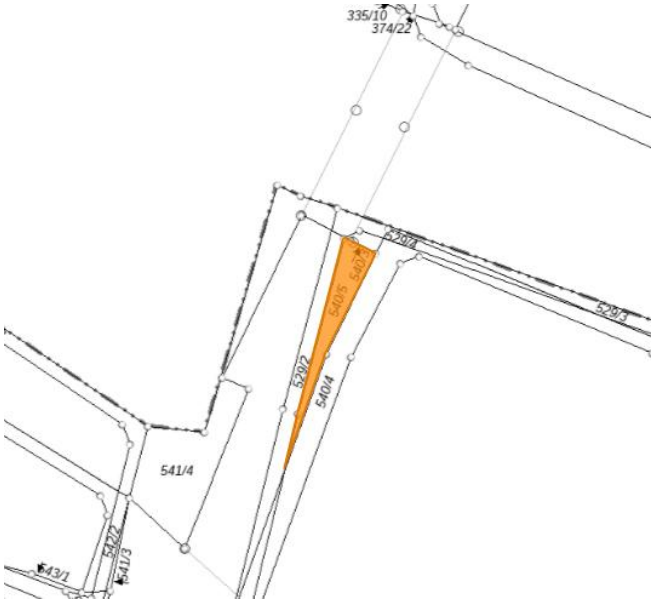
Ergibt sich aus der Bodenzahl durch Zu- + Abschläge für regionale Faktoren wie Klima (Temperatur, Regen) und Geländegestalt (Hangneigung).

- **> 60:** Sehr guter Boden
- **40 - 60:** Guter bis mittlerer Boden
- **< 20:** Schwacher Boden

2.3 Flurstück 540/1, „Zinsfeld“ Verkehrsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „Zinsfeld“	Nähe Autobahn Geländestreifen an der Nordseite Flst.540	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 187,00 m	Grundstücksgröße: 165 m²
	Bemerkung:	keilförmig
2.4 Flurstück 540/2, „A3“ Verkehrsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „A3“	Nähe Autobahn Geländestreifen an der Nordseite Flst.540	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 225,00 m	Grundstücksgröße: 21 m²
	Bemerkung:	gestreckt, unregelmäßig

2.5 Flurstück 540/3, „A3“ Verkehrsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „A3“	Nähe Autobahn, an der Nord/Westecke Flst.540	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 8,60 m mittlere Breite: ca. 4,40 m	Grundstücksgröße: 40 m²
	Bemerkung:	unregelmäßig

2.6 Flurstück 540/4, „Zinsfeld“ Verkehrsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „A3“	Nähe Autobahn, an der Nord/Westecke Flst.540	
Gestalt und Form	Grundstücksgröße: 1193 m²	
	Bemerkung:	unregelmäßig

2.7 Flurstück 540/5, „St 2315“ Verkehrsfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „A3“	Nähe Autobahn, an der Nord/Westecke Flst.540	
Gestalt und Form	mittlere Länge: ca. 72,00 m	Grundstücksgröße: 316 m²
	Bemerkung:	keilförmig

2.8 Flurstück 540/6, „Hoffeld“ Wasserfläche*) *) Beschrieb lt. Grundbucheintrag		
Gebietszugehörigkeit	Stadt Marktheidenfeld, LKR Main-Spessart, Bezirk Unterfranken	
Lage „A3“	Nähe Autobahn, an der Süd/Westecke Flst.540	
Gestalt und Form	Grundstücksgröße: 3 m²	
	Bemerkung:	dreieckig

Nutzungs- und Pachtverhältnisse

Das Flurstück wird von einem der Eigentümer (Herr Dieter Weimer) ohne Ausgleichszahlung an die Miteigentümer genutzt..

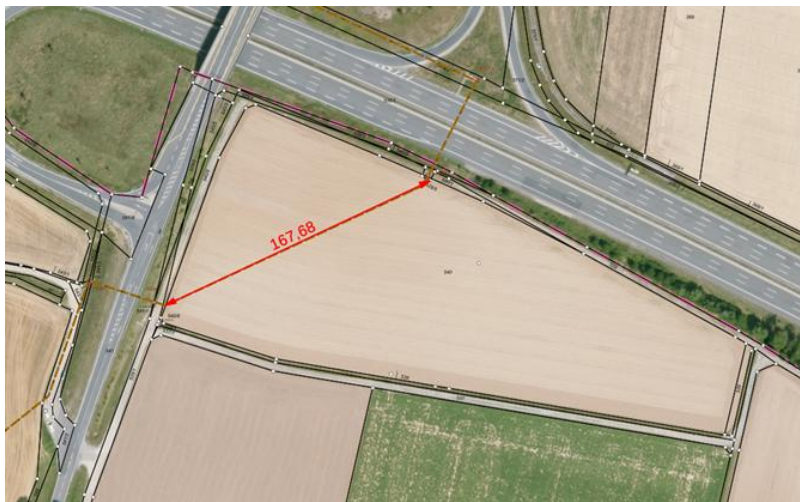
2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation (Flst.540, 540/1-6)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Oberwittbach, Blatt 1398 bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1*)	„ Kanalleitungsrecht für Stadt Marktheidenfeld; gemäß Bewilligung vom 01.12.1993 (URNr.1875 H/Br Notar Dr. Haiduk, Marktheidenfeld); eingetragen am 21.03.1994.“
Abt.II/2	„ Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ; gemäß Bewilligung vom 26.08.2010 (URNr.1002 E/2020 Notar Dr. Eckert, Marktheidenfeld); eingetragen am 15.10.2010.“
Abt.II/3	„Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ 2K 10/26); eingetragen am 09.03.2026.“

*) 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.

*) Zu Abt.II/1:

	Ausübungsbereich der Dienstbarkeit mit der Kanalleitung Quelle: Stadt Marktheidenfeld
--	---

Die Stadt Marktheidenfeld ist berechtigt die im Flst.540 verlegte Kanalleitung zu betreiben und zu belassen. Sie darf das Grundstück jederzeit betreten zur Durchführung von Wartungs-, Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Reparaturarbeiten.

Der Kaufvertrag UR1875 H/1993 (Notar Dr. Haiduk, Marktheidenfeld) mit der Dienstbarkeitsbestellung wird dem Amtsgericht mit dem Gutachten vorgelegt.

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Die Flurstücke liegen 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 Oberwittbach	BRW Acker € 3,20/m ²
--	------------------------	---------------------------------

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

Gemarkung Oberwittbach	Acker: 2022 bis 2026 => 3 Verkäufe; Spanne: € 1,09 bis € 3,96/m ² (i.M. 2,31 €/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. 540 „Hoffeld“



Wertbeeinflussende Aspekte

ortsnahe Lage, sehr gute wegmäßige Erschließung	+ 10%
gute Bodenqualität	+ 15%
Größe für wirtschaftliche Bearbeitung geeignet	+ 10%
Belastung durch ein Kanalleitungsrecht	./ 5%
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	= + 30%

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände mit € 3,20 x 1,30 = € 4,16/m² als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540	„Hoffeld“	33067m ²	x € 4,16 € 137.558,72

Verkehrswert Flst. 540	→ rd. € 137.560,00
-------------------------------	---------------------------

Die Flurstücke 540/1, 540/2, 540/3, 540/4, 540/5, 540/6 sind kleine Randergänzungsstreifen rund um das Flurstück 540 die - einzeln betrachtet - nur geringen Wert haben. Verkehrsflächen werden nach Auskunft des Gutachterausschusses Main-Spessart mit einer Spanne von € 1,00 bis € 3,00/m² gehandelt. Für diese Verkehrsflächen bzw. Randstreifen schätze ich – einen symbolischen Wert von € 1,00/m² als angemessen ein.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/1	„Zinsfeld“	165m ²	x € 1,00 = € 165,00

Verkehrswert Flst. 540/1	→ € 165,00
---------------------------------	-------------------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/2	"A3"	21m ²	x € 1,00 = € 21,00

Verkehrswert Flst. 540/2	→ € 21,00
--------------------------	-----------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/3	"A3"	40m ²	x € 1,00 = € 40,00

Verkehrswert Flst. 540/3	→ € 40,00
--------------------------	-----------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/4	"Zinsfeld "	1193m ²	x € 1,00 = € 1.193,00

Verkehrswert Flst. 540/4	→ rd. € 1.193,00
--------------------------	------------------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/5	"St 2315"	316m ²	x € 1,00 = € 316,00

Verkehrswert Flst. 800	→ € 316,00
------------------------	------------

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Bodenwert
Flst. 540/6	"Hoffeld"	3m ²	x € 1,00 = € 3,00

Verkehrswert Flst. 800	→ € 3,00
------------------------	----------

Hinweis:

Die Flst. 540, 540/1 bis 540/6 liegen im derzeit favorisierten Suchraum A der Fa. TenneT. Diese sucht im Raum Marktheidenfeld/Triefenstein nach geeigneten Flächen für ein neues Umspannwerk im Rahmen der Erweiterung der Main-Franken-Leitung.

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 26.05.2026




.....
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 (BANz.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

Auskunft zu den Bodenrichtwerten	
Gemeinde	Marktheidenfeld
Bodenrichtwertnummer	1000
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Main-Spessart
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (Euro/m²)	3,2
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker