

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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Höchberg, Wagnergäßchen 5

Datum: 30.04.2025

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 1 K 77/24 – S25022

**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

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	11
5. Situation am Immobilienmarkt	17
6. Fußnoten	20

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude		
Adresse	Wagnergäßchen 5, 97204 Höchberg		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	10.04.2025		
Baujahr	vor 1945		
Konstruktion	Mauerwerkswände und Holzfachwerk mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	keine		
Bauzustand	erheblich unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück		349 m ²	
Wohnfläche, geschätzt		70 m ²	
Bodenwert		51.827 €	
Sachwert		54.599 €	
Verkehrswert		55.000 €	

Anmerkung:

Aus Sicht des Unterzeichners ist es unerlässlich, vor Erwerb des Immobilienanwesens die bauliche Anlage von einem technischen Sachverständigen auf die Möglichkeit einer Instandsetzung untersuchen zu lassen und eine abschließende rechtliche Klärung des Notwegrechts und seiner Konsequenzen für die Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Baugenehmigungsbehörde herbeizuführen.

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude und Nebengebäude.

Adresse:

Wagnergäßchen 5, 97204 Höchberg.

Auftraggeber:

Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, Ottostraße 5, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 02.01.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 24.02.2025.

Grundbuchauszug des Bewertungsobjektes vom 20.02.2025.

Grundbuchauszug Grundstück Flurstück 8924 vom 15.04.2025.

Grundbuchauszug Grundstück Flurstück 10382 vom 15.04.2025

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 10.04.2025 statt.

Anwesend waren:

Für die Antragstellerseite: Niemand.

Für die Antragsgegnerseite:

Für den Antragsgegner zu 1): ein Vertreter, ohne Vollmacht.

sowie der Unterzeichner.

Der Vertreter des Antragsgegners zu 1) weist darauf hin, dass der Unterzeichner das Anwesen auf eigene Verantwortung betritt. Es würde sich um ein baufälliges Bauwerk handeln.

Der Vertreter des Antragsgegners zu 1) hat das zu bewertende Grundstück selbst nicht betreten.

Das Erdgeschoss ist am Eingang mit Möbeln verbarrikiert. Die Räume konnten nur von der Eingangstüre aus überblickt werden. Ein Begehen der Räume war nicht möglich.

Das Obergeschoss wurde begangen.

Das Dachgeschoss wurde nicht begangen. Die Raumhöhe im Dachgeschoss wird auf 2 m oder mehr im Firstbereich geschätzt.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
10.04.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Höchberg, Band 223, Blatt 9024, Flurstück 234.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist bebaut. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Die Baureife des Grundstücks ist nicht gegeben.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan. Für die Umgebungsbebauung gilt § 34 BauGB. Das zu bewertende Grundstück ist auf der Basis des § 34 BauGB nicht bebaubar, da die Erschließung nicht gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Sanierungsgebietes.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Insbesondere liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse darüber vor, dass sowohl die Richtung des Notwegs als auch der Umfang des Benutzungsrechts verbindlich bestimmt sind.

Lfd. Nr. 1:

Der Erbanteil des (...), Höchberg, am Nachlass des verstorbenen (...) wird bezüglich 3.590,53 DM zuzüglich 19,25 % Zinsen aus 1.976,13 DM ab 11.10.1994 und der Kosten des Verfahrens zu Gunsten der Raiffeisenbank Höchberg eG., Höchberg, gepfändet; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Würzburg vom 26.08.1994 – M 1899/94 -.

Lfd. Nr. 2:

Der Erbanteil des (...), Höchberg, am Nachlass des verstorbenen (...) wird bezüglich 5.977,32 DM zuzüglich 10 % Zinsen jährlich aus 3.436,81 DM ab 08.11.1995 und 4 % Zinsen jährlich aus 465,81 DM ab 08.11.1995 sowie der Kosten des Verfahrens zu Gunsten der Firma (...), Gerolzhofen, gepfändet; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Würzburg vom 27.11.1995 -M2422/95-.

Lfd. Nr. 3:

Der Erbanteil des (...), Höchberg, am Nachlass des verstorbenen (...) wird bezüglich 4.336,55 DM zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Landesjustizkasse Bamberg, gepfändet; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss der Landesjustizkasse Bamberg vom 26.06.1997 – 608963940400.

Lfd. Nr. 6:

Der Erbanteil des (...) am Nachlass des am 29.05.1994 verstorbenen (...) ist bezüglich 14.084,- DM zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Finanzamt Würzburg, gepfändet; gemäß Pfändungsverfügung des Finanzamtes Würzburg vom 22.10.1998 -Gz. 116/41117.

Lfd. Nr. 7:

Der Erbanteil des (...) am Nachlass des am 29.05.1994 verstorbenen (...) ist bezüglich 5.300,36 DM zugunsten des Freistaat Bayern, vertreten durch die Landesjustizkasse Bamberg, gepfändet; gem. Pfändungs- und Überweisungsbeschluss der Landesjustizkasse Bamberg vom 22.10.1998 -Kz.: 608981916509.

Lfd. Nr. 8:

Der Erbteil des (...) am Nachlass des am 29.05.1994 verstorbenen (...) ist bezüglich 49.452,-- DM zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Finanzamt Würzburg, gepfändet; gemäß Pfändungs- und Einziehungsverfügung des Finanzamtes Würzburg vom 13.04.2000 -Gz.: 116/41117.

Lfd. Nr. 9:

Der Erbanteil des (...), geb. am 11.10.1951, am Nachlass des am 29.05.1994 verstorbenen (...) ist wegen einer Forderung gepfändet für Bau-Berufsgenossenschaft Bayern und Sachsen, München, gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Würzburg vom 23.09.2003 – Az.: M 5814/03.

Lfd. Nr. 10:

Sanierung wird durchgeführt (Markt Höchberg, Az.: III-614/Hei).

Lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, Az.: 1 K 77/24).

Rechte an anderen Grundstücken:

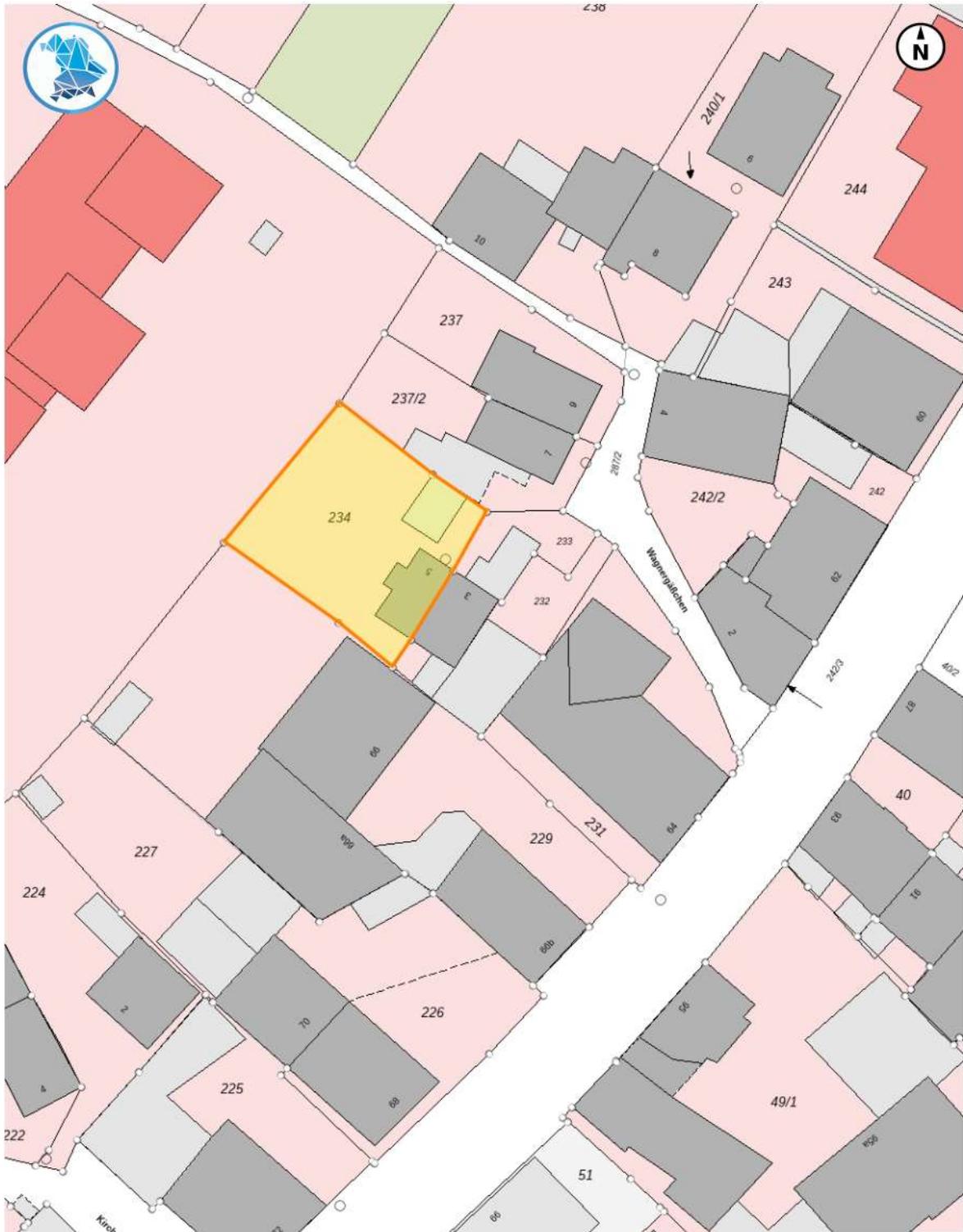
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Das Anwesen ist zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme leerstehend und nicht bewohnbar.

3.2 Lage¹

Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Würzburg, Markt Höchberg.

Der Markt Höchberg grenzt mit seinen ca. 9.400 Einwohnern im Osten an das Regionalzentrum Würzburg an.

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Höchberg und in der Stadt Würzburg ausreichend vorhanden.

Erschlossen wird der Markt Höchberg durch die Bundesstraßen B8 und B27.

Die Bundesautobahn A3 kann in ca. 4 km über die Anschlussstelle Kist erreicht werden und wenige Kilometer westlich ist über die A3 die Bundesautobahn A81 (Anschlussstelle Dreieck Würzburg-West) erreichbar.

Das Anwesen befindet sich im Altort der Gemeinde Höchberg. Die umgebende Bebauung besteht aus einer altortstypischen Bebauung: überwiegend Wohngebäude, unregelmäßige Grundstückszuschnitte, überwiegend Grenzbebauung.



Das Anwesen grenzt an keine öffentliche Straße an. Nach Angabe des Vertreters des Antragsgegners zu 1) wird das Anwesen fußläufig erschlossen über das Grundstück Wagnergässchen 7, Flurnummer 237/2 und/oder über das Grundstück Wagnergässchen 3, Flurnummer 233.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und ist ein Hinterliegergrundstück. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 17 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 17 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 349 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein Gefälle von Nord-West nach Süd-Ost 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 Anwesen grenzt an keine öffentliche Straße an. Nach Angabe des Vertreters des Antragsgegners zu 1) wird das Anwesen fußläufig erschlossen über das Grundstück Wagnergässchen 7, Flurnummer 237/2 und/oder über das Grundstück Wagnergässchen 3, Flurnummer 233. Das Objekt ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

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:

Die baulichen Anlagen sind zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme leerstehend. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, wie lange der Leerstand bereits andauert. Vormalig war das südliche Gebäude augenscheinlich als Wohngebäude genutzt. Das nördliche Gebäude war augenscheinlich als Nebengebäude genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das Baujahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird auf vor 1945 geschätzt.

4.2 Baukonzeption

Das Anwesen besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Kellergeschoss: Es ist eine Teilunterkellerung vorhanden, geschätzt 50 % der Erdgeschossfläche.

Das Untergeschoss wird von außen begangen. Der Ausbau ist mit einem Sanitärraum vollzogen mit WC und Dusche. Raumhöhe im Untergeschoss geschätzt ca. 1,9 m.

Das Erdgeschoss wird von außen begangen. Von einem Vorraum gelangt man in zwei Räume.

Über eine Außentreppe wird das Obergeschoss erschlossen. Im Obergeschoss werden über einen Vorraum zwei Räume erschlossen.

Nebengebäude: Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss. In den Geschossen befindet sich jeweils ein Raum, der von außen begangen wird.

4.3 Baubeschreibung

Außenwände:

Wahrscheinlich Mauerwerk.

Dach:

Geneigtes Holzsparrendach, Dachhaut Ziegel.

Fenster und Außentüren:

Fenster: Ein-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Herstelljahr 1960 oder älter.

Außentüre: einfache Holztürblätter am Eingang.

Deckenkonstruktion:

Decke über Untergeschoss: nicht bekannt.

Decken über Erdgeschoss und Obergeschoss: Holzbalkendecken.

Sanitäreinrichtungen:

Untergeschoss: WC und Dusche.

Heizung:

Im Obergeschoss in einem Raum ist ein Öl-Einzelofen vorhanden.

Sonstige technische Ausstattung:

Es sind Überreste einer einfachen Elektroinstallation erkennbar.

Nebengebäude:

Außenwände Untergeschoss: Mauerwerk, verputzt.

Außenwände Erdgeschoss: wahrscheinlich Holzkonstruktion.

Decke über Untergeschoss: Holzbalkendecke.

Außenanlagen:

Bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist stark bewachsen.

Fotos Wohngebäude:

Außenbereich:



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost.

Untergeschoss:



Erdgeschoss:





Obergeschoss:



Fotos Nebengebäude:



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Raum Erdgeschoss

Fotos Außenbereich:



Zuweg über Flurnummer 233 und 237/2



Außenbereich West

4.4 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Augenscheinlich ist der Innenausbau und die technische Gebäudeausstattung vollständig verbraucht. Ob die Baukonstruktion, insbesondere Außenwände, Geschossdecken und Dach grundsätzlich noch funktionsfähig sind, oder im wirtschaftlichen Sinne reparaturfähig sind, wurde vom Unterzeichner nicht untersucht.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als erheblich unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Eine umfassende Instandsetzung aller Baugewerke ist augenscheinlich erforderlich.

Energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.5 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben und teilweise Schätzungen.

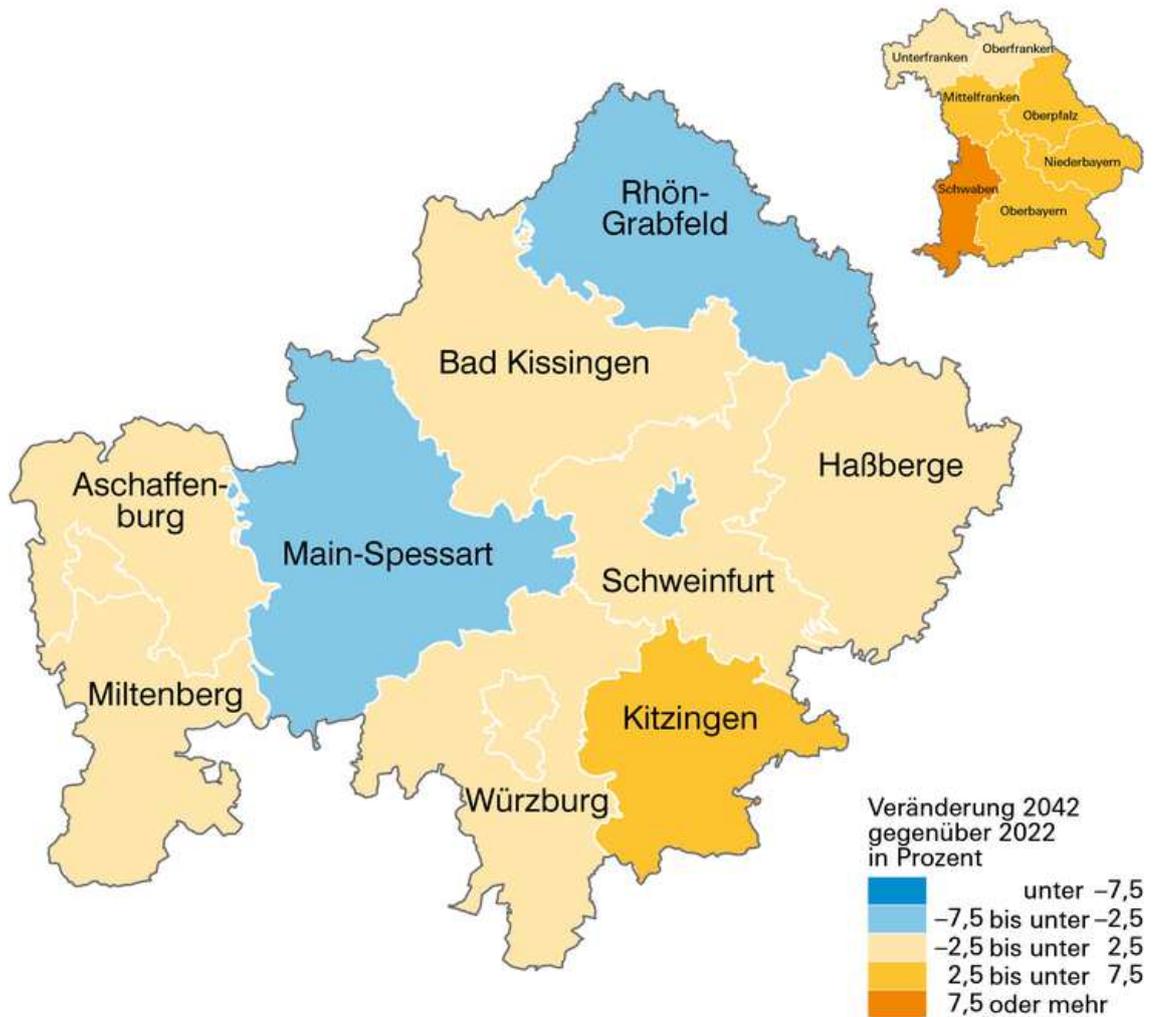
Bruttogrundfläche			
Wohngebäude			125 m ²
Nebengebäude			35 m ²
Grundstück			349 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)			0,29
Wohnfläche, gesamt			70 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

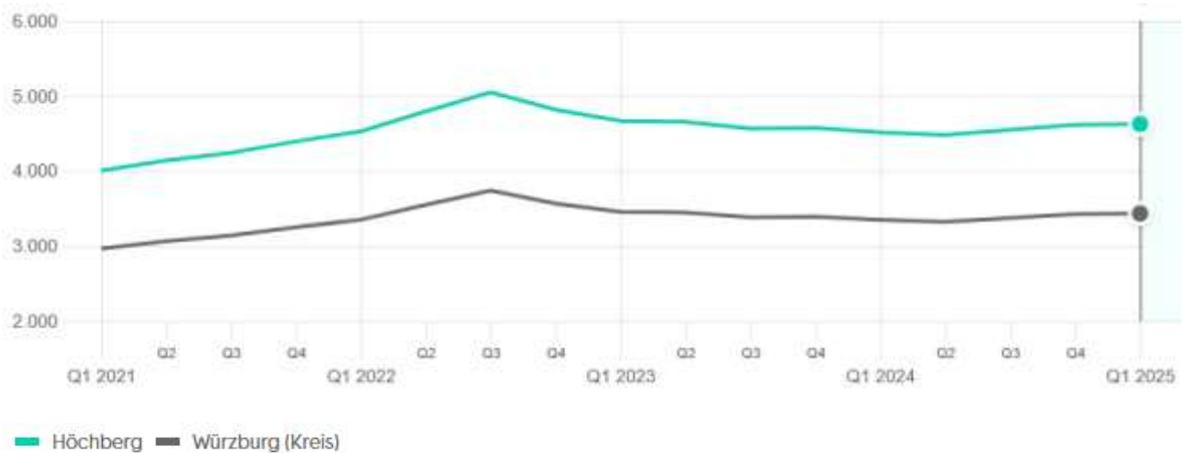
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent:



Die Prognose weist für die Stadt und den Landkreis Würzburg eine stabile Entwicklung aus.

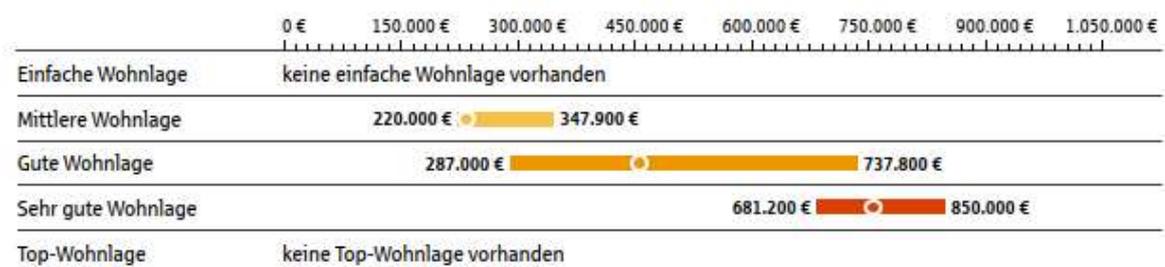
Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Höchberg:⁴



Die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnhäuser haben sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 rückläufig entwickelt. Zu Beginn des dritten Quartals 2023 stagnierten die Angebotspreise. Ab dem zweiten Quartal 2024 wurde ein leichter Anstieg der Angebotspreise für Wohnimmobilien verzeichnet. Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnhäuser in Höchberg und Zell am Main:⁵

Kaufpreise nach Wohnlagen:

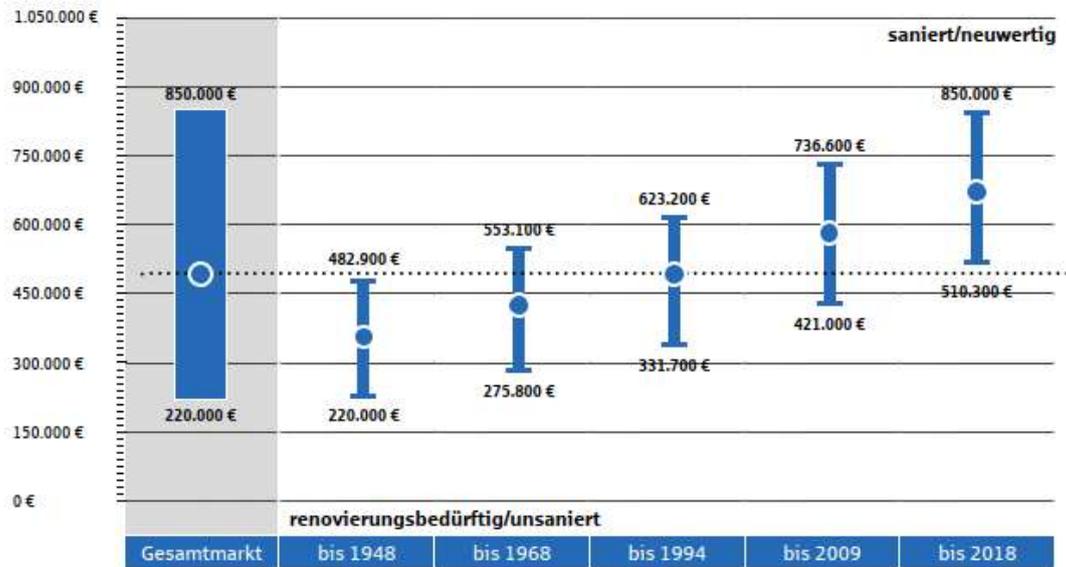


Die Lage des zu bewertenden Objekts wird als „gute Wohnlage“ kategorisiert.

Kaufpreise nach Haustypen:

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	220.000 - 850.000 €	494.400 €	3.090 €	160/680 m ²
Doppelhaushälfte	295.500 - 604.700 €	488.600 €	3.490 €	140/317 m ²
Reihenhaus	344.500 - 538.200 €	494.000 €	3.890 €	127/197 m ²
Zweifamilienhaus	395.900 - 637.500 €	592.800 €	3.120 €	190/690 m ²

Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren:



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 2024.

⁴ www.immoscout24.de

⁵ Wohnmarktbericht Stadt Würzburg 2023, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2023.