

# Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen

Az.: 2 K 7/25

Würzburg, 08.06.2026



## Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

| Datum                           | Uhrzeit          | Raum                            | Ort                                                         |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Mittwoch,<br/>18.11.2026</b> | <b>09:00 Uhr</b> | <b>B001, Sitzungs-<br/>saal</b> | <b>Amtsgericht Würzburg, Ottostr. 5,<br/>97070 Würzburg</b> |

**öffentlich versteigert werden:**

## Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gemünden a. Main von Sendelbach

| <b>lfd.<br/>Nr.</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Flurstück</b> | <b>Wirtschaftsart u.<br/>Lage</b> | <b>Anschrift</b>         | <b>Hektar</b> | <b>Blatt</b> |
|---------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|
| 1                   | Sendelbach       | 2361             | Gebäude- und Frei-<br>fläche      | Brunnenrainstraße 9      | 0,0526        | 3898         |
| 2                   | Sendelbach       | 2361/1           | Gebäude- und Frei-<br>fläche      | Brunnenrainstraße<br>7 a | 0,0267        | 3898         |

### Lfd. Nr. 1

**Objektbeschreibung/Lage** *(lt Angabe d. Sachverständigen):*

Dreifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Wohnfläche, rd. 92 m<sup>2</sup> (Wohnung Erdgeschoss), rd. 88 m<sup>2</sup> (Wohnung Obergeschoss), rd. 46 m<sup>2</sup> (Wohnung Dachgeschoss).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Zelt- bzw. Walmdach) sowie um eine nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage mit Flachdach (zwei Fertigteilgaragen). Zwischen dem Wohnhaus und dem Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück befindet sich zudem ein Carport in Stahlbauweise. Dieser Carport befindet sich ca. hälftig auf dem Bewertungsgrundstück und hälftig auf dem Nachbargrundstück (ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung).

Prinzipiell ist das Bewertungsgrundstück also ausgehend vom Nachbargrundstück überbaut, d.h. Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 2361/1, d.h. Eigentü-

mer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2361/1.

Ebenso ist das Garagengebäude auf dem Bewertungsgrundstück nur über das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 2361/1 anfahrbar, ohne dass hier entsprechend (dinglich gesicherte) Vereinbarungen getroffen wurden.

Das ursprünglich ca. 1934 errichtete Wohnhaus, wurde ca. 2007 um den UG-Anbau und die Terrassen- u. Balkonanlage erweitert. Umfängliche Modernisierungen erfolgten mit Schwerpunkt Ende der 1970er Jahre und zwischen 2000 und 2007.

Wohnung Erdgeschoss Eigennutz durch Antragstellerin, Wohnungen Ober- u. Dachgeschoss vermietet, Überbau des Carports auf das Flurstück 2361 (ca. 19 m<sup>2</sup>, ausgehend vom Nachbargrundstück 2361/1, Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Flurstück 2361/1, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2361/1).

Energieausweis lag nicht vor.

Hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

|                                           |                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b><u>Verkehrswert:</u></b>               | 311.000,00 €                                    |
| <b><u>davon entfällt auf Zubehör:</u></b> | 1.000,00 € (Küchenzeile mit diversen Einbauten) |

## **Lfd. Nr. 2**

### **Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):**

Voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Holz-Fertighaus mit konventionellem Keller) mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (zwei höhenversetzte Pultdächer), Baujahr ca. 2002, eigengenutzt, Wfl. rd. 129 m<sup>2</sup>

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (zwei höhenversetzte Pultdächer). Zwischen dem Wohnhaus und dem Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Carport in Stahlbauweise. Dieser Carport befindet sich ca. hälftig auf dem Bewertungsgrundstück und hälftig auf dem Nachbargrundstück (ebenfalls Gegenstand der Wertermittlung).

Prinzipiell ist das Nachbargrundstück also ausgehend vom Bewertungsgrundstück überbaut, d.h. Stammgrundstück im Sinne des ZVG ist das Bewertungsgrundstück, d.h. Eigentümer des Überbaus ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 2361/1. Ebenso ist das Garagengebäude auf dem Nachbargrundstück nur über das Bewertungsgrundstück anfahrbar, ohne dass hier entsprechend (dinglich gesicherte) Vereinbarungen getroffen wurden.

Das ursprünglich 2002 errichtete Wohnhaus, wurde ca. zwischen 2003 und 2004 um die Terrassendecke erweitert. Im Übrigen wurden keine nennenswerten Erweiterungen/ Umbauten bzw. Modernisierungen seit dem Ursprungsbaupjahr ausgeführt.

Immobilie eigengenutzt, d.h. Mietverhältnisse bestehen nicht.

Energieausweis lag nicht vor.

Hinsichtlich der Baumängel und Bauschäden wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

|                                           |                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b><u>Verkehrswert:</u></b>               | 310.000,00 €                                    |
| <b><u>davon entfällt auf Zubehör:</u></b> | 1.000,00 € (Küchenzeile mit diversen Einbauten) |

Der Versteigerungsvermerk ist am 04.02.2025 in das Grundbuch eingetragen worden.

**Aufforderung:**

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

**Hinweis:**

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.  
Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.