

Sachverständige Kerstin Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163/9940041 o. 0151/42306423
E-Mail: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abtl. für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg



21.10.2025
AZ: 2 K 29/25

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken**

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken –
Landwirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

Mitglied im Sachverständigenkuratorium (SVK)

**Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und Sachverständigen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin

Exposé

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einer Doppelhaushälfte und mit einer Garage mit ca. 160 m² Wohnfläche
bebauten Grundstückes

Margeritenweg 16, 97084 Würzburg – Flst 665/8 zu 389 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.09.2025** ermittelt mit

417.000.- €

(in Worten: vierhundsiebzehntausend)

**Hierin ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt aufgrund der Bewertung
nach äußerem Anschein.**

Ausfertigung Nr. 4

Vorbemerkungen

Grundbuch	Auszug vom 11.06.2025 Amtsgericht Würzburg Grundbuch von Rottenbauer Blatt 2713 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>2</td><td>665/8</td><td>389</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	2	665/8	389
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>					
2	665/8	389					
Kataster	Gemarkung Rottenbauer						
Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abtl. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg						
Auftrag vom	02.07.2025						
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Teilungsversteigerung						

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage, Gestalt und Form

<u>Bundesland:</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk:</u>	Unterfranken
<u>Landkreis:</u>	Würzburg
<u>Ort:</u>	Würzburg, OT Rottenbauer

Rottenbauer, der heute südlichste der 13 Stadtbezirke und gleichzeitig einer von 25 Stadtteilen von Würzburg, war bis 31. Dezember 1973 eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Würzburg.

Er grenzt im Norden an den Würzburger Stadtteil Heuchelhof, im Osten an die Gemarkung der Landkreisgemeinde Winterhausen. Im Westen und Süden grenzen die Ortsteile der Gemeinde Reichenberg, Lindflur und Fuchsstadt an.

Der ehemals ländlich geprägte Ort hat sich seit der Eingemeindung zur Stadt Würzburg, am 1. Januar 1974, aber insbesondere in jüngerer Vergangenheit, sehr dynamisch entwickelt. Durch den Anschluss an das Netz der Würzburger Straßenbahn sowie durch die Ausweisung von neuen Baugebieten, Rottenbauer Nord und Nord-Ost, entwickelt sich der Ort zu einem begehrten Wohnort mit dörflichem Charakter, umgeben von Feldern, aber mit teilweiser städtischer Infrastruktur. Rottenbauer ist geprägt durch den gewerblich geprägten nördlichen Teilbereich und ein durch Wohnen bestimmtes südliches Gebiet.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerungszahl in Würzburg ist im Jahr 2025 verzeichnet mit ca. 132.300 Einwohnern. Rottenbauer hat in 2025 ca. 4.200 Einwohner und beheimatet damit ca. 3,3 % der Bevölkerung Würzburgs.

Verkehrslage, Entfernungen:

Der Ortsteil Rottenbauer liegt ca. 7 km nördlich vom Zentrum von Würzburg entfernt. Richtung Norden verläuft die Stauffenbergstraße durch das Gewerbegebiet Heuchelhof-Rottenbauer in Richtung Heuchelhof. Die Lindflurer Straße verläuft als weitere Ausfallstraße nach Westen bis zur B19, worüber die A3 und Würzburg-Heidingsfeld/-Stadt erreicht werden kann. Nordwestlich verbindet die sog. Ypsilon-Spange das Gewerbegebiet Heuchelhof-Rottenbauer ebenfalls mit der B19. Westlich des Ortes verläuft eine Straße mit separatem Rad- und Fußweg durch den Rottenbauerer Grund in einem Tal bis nach Heidingsfeld bzw. in anderer Richtung bis nach Fuchsstadt. Um Rottenbauer gibt es wegen der vielen landwirtschaftlichen Flächen ein enges Netz an Feldwegen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Wohnlage und eine Geschäftslage. In der Nachbarschaft zu dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Teegut-Markt und ein Seniorenheim. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die nächste Straßenbahnhaltstelle ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich in Rottenbauer, weiterführende Schulen sind in Würzburg vorhanden,

Immissionen:

Immissionen sind wenig gegeben, die Immissionen durch den örtlichen Verkehr sind gedämpft zu vernehmen.

Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsflurstück fällt von Nord nach Süd um ca. 1,40 m ab und steigt von West nach Ost um ca. 0,60 m an.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 665/8 grenzt mit der nördlichen Grundstücksseite (Straßenseite) mit ca. 16 m an die Sackgasse Margeritenweg an,

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück hat eine leichte L-Form mit Erweiterung im Gartenbereich.

Erschließung des Flst 665/8

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Sackgasse mit Wendehammer „Margeritenweg“, Es handelt sich um eine bituminös befestigte Straße mit beidseitigen Gehwegen.

Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Eingangsseite eben zur Anliegerstraße.
Der Gartenbereich liegt unterhalb des Straßenniveaus.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen:

In dem Wohnhaus liegen gem. Angaben im Ortstermin Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas an. Über einen evtl. Stromanschluss in der Garage ist nichts bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

An die Doppelhaushälfte auf Flst 665/8 ist auf der westlichen Seite die Doppelhaushälfte des Nachbarflurstücks Flst 665/7 angebaut.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist gemäß Auskunft im Ortstermin und den Planskizzen aus dem Gutachten aus dem Jahr 2021 voll unterkellert.
Ob in den Kellerräumen Feuchtigkeit vorhanden ist, kann aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein nicht beurteilt werden.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Rottenbauer, Blatt 2713, Ausdruck vom 11.06.2025 besteht mit der laufenden Nr. 1 der Eintragungen folgende Eintragung für die laufende Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Mit der laufenden Nr. 2 ist für das Grundstück 665/8 eingetragen:

Rückkaufassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Stadt Würzburg; gemäß Bewilligung vom 24.08.2004 URNr. 2171/04 Notar Dr. Limmer, Würzburg; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 10.12.2004.

Mit der laufenden Nr. 3 der Eintragungen für das Grundstück 665/8 ist eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 29/25); eingetragen am 11.06.2025.

Die o. g. Eintragungen stellen keine Wertminderung für das Bewertungsobjekt dar.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Gegebenheiten für das Bewertungsflurstück wurden aufgrund der innerörtlichen Lage des Objektes nicht abgefragt.

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Würzburg liegt das Bewertungsobjekt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A.

Einschränkungen für die wohnbauliche Nutzung des Bewertungsflurstücks sind nicht erkennbar.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz gemäß Bayerischen Denkmalatlas.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft der Stadt Würzburg nicht vor.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Würzburg vom 01.10.2025 besteht seit dem 01.04.1987 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Danach sind die Bereiche des Bewertungsflurstückes als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. der o. g. Stellungnahme existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottenbauer Nord“ mit Grünordnungsplan.

Der Bebauungsplan „Wohnen am Schloss“ in Rottenbauer Nord (Stadt Würzburg) wurde am 22.07.2021 vom Stadtrat als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen mit dem Ziel der Schaffung neuer Wohngebiete. Er befindet sich zwischen der Würzburger Straße im Norden und dem Ortskern von Rottenbauer im Osten. Er dient der Schaffung neuer Wohnflächen in der Nähe des Schlosses.

- Bezeichnung: Wohnen am Schloss
- Status: Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Beschlussdatum: 22.07.2021 durch den Stadtrat
- Gebiet: Zwischen der Würzburger Straße im Norden und dem Ortskern im Osten

Das Wohngebäude ist gem. den Anforderungen des Bebauungsplanes errichtet.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Flst 665/8 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der Auskunft der Stadt Würzburg sind für das Flurstück 665/8 die Beiträge gem. KAG entrichtet. Verbesserungsbescheide sind nicht ergangen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ob Mietverträge vorliegen, konnte im Ortstermin nicht geklärt werden. Das Wohnhaus und die Garage werden zum Stichtag wahrscheinlich von dem Antragsgegner genutzt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Zuständiger Kaminkehrer:

Welcher Kaminkehrer für das Objekt beauftragt wurde ist nicht bekannt.

Brandversicherung:

Ob das Objekt noch brandversichert ist, ist nicht bekannt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

Beschreibung für das Wohnhaus auf Flst 665/8, Margeritenweg 16, 97084 Würzburg

zum Stichtag 02.09.2025

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück Flst 665/8 ist mit einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaut.

Art des Wohngebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert, DG gem. Angaben im Ortstermin ausgebaut. Im KG soll sich eine Einliegerwohnung befinden.

Baujahr des Wohnhauses:

Das Baujahr des Wohnhauses wird im Ortstermin mit 2004/2005 angegeben.

Die vorliegenden Baupläne aus dem o. g. Gutachten stammen aus dem Jahr 2004.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Gem. Angaben im Ortstermin wurden keine Modernisierungen an dem Wohngebäude vorgenommen.
Das Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten. Über evtl. Modernisierungen im Inneren des Gebäudes in den letzten 5 Jahren sind keine Angaben möglich.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung, den vorliegenden Bauplänen und der Baubeschreibung aus dem Jahr 2004 (aus Gutachten vom Jahr 2021)

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken über KG und EG:	Stahlbetondecke
Treppe:	KG/EG/DG: gem. Baubeschreibung: massive Holztreppe
Fenster:	isolierverglaste weiße Kunststofffenster, die Außenfensterbänke bestehen aus Alu. Es sind überall PVC-Rollläden eingebaut.
Türen:	Hauseingangstüre: einflügeliges weißes Stoffelement mit Lichtausschnitt aus Glas
	Innentüren: Gem. Angaben im Ortstermin: ursprüngliche folierte Holztüren in braun, mit Holztürstöcken
Heizung:	Gem. Angaben im Ortstermin hat das Gebäude eine Gaszentralheizung. Zu dem Fabrikat der Gasheizung ist keine Angabe möglich. Die Räume werden über Kompaktheizkörper erwärmt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard gem. Baujahr in Jahr 2005
Außenansicht:	Die Fassade ist mit einem WDVS versehen und der Sockelbereich ist verputzt.
Kamin:	-

Dachrinnen:	aus Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	rote Betondachsteine
Besondere Bauteile:	- Terrasse - Gaupe - Lichtgraben
Einrichtungsgegenstände:	Es wird unterstellt, dass das Haus möbliert ist. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Zustand des Objekts:

Der Zustand des Objektes im Innenbereich kann nicht beurteilt werden. Für evtl. Baumängel im Innenbereich und an der von der Straßenseite aus nicht zu besichtigenden südlichen Außenfassade erfolgt ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert.

Grundrissgestaltung:	Gem. den vorliegenden Bauplänen hat die Doppelhaushälfte einen nützlichen Grundriss mit guter Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche.
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist gut durch die überwiegend freistehende Lage.
Bauschäden und Baumängel:	Innenbereich: keine Angabe möglich Außenbereich: Die Verblechung der Gaupe weist Eindellungen auf.

Raumaufteilung des Wohnhauses gem. Bauplan aus dem Gutachten aus dem Jahr 2021

Kellergeschoss:	Heizungsraum Einliegerwohnung: Flur, Bad, Schlafzimmer, Kochen/Wohnen
Erdgeschoss:	Diele Flur Küche Speisekammer WC Wohnen/Essen
Dachgeschoss:	2 Flure

2 Kinderzimmer
Schlafzimmer
Bad

Spitzboden: nicht ausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	Boden	Wand	Decke
Über die Gestaltung der Innenräume ist keine Aussage möglich.			

Beschreibung der Außenanlagen des Flst 665/8

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Fernsehempfang ist über eine SAT –Schüssel möglich.

Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke eingefasst.

Die Bepflanzung ist übersichtlich gestaltet mit Rasenflächen, Büschen und Pflanzsteinen mit Stauden.

Die Zufahrt zur Garage ist mit Rasengittersteinen befestigt. Um das Haus ist eine Spritzschutzkante aus Kieseln eingebaut. Die Außenanlagen machen einen sehr gepflegten Eindruck.

Nebengebäude

Im süd-östlichen Bereich ist eine Garage für 1 PKW errichtet. Die Garage ist massiv gemauert mit Sektionaltor und Flachdach. Soweit von der Straße aus erkennbar, ist die Garage nicht verputzt.

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude auf Flst 665/8

Ob ein Mietvertrag zum Bewertungsstichtag besteht, ist nicht bekannt.

Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen.

Durch die Lage und die Zimmeranzahl eignet sich das Haus insbesondere für eine Familie mit Kindern. Die Einliegerwohnung kann zur Finanzierungsunterstützung vermietet werden.

1 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert

des mit einer Doppelhaushälfte und mit einer Garage mit ca. 160 m² Wohnfläche
bebauten Grundstückes

Margeritenweg 16, 97084 Würzburg – Flst 665/8 zu 389 m²

wird zum Stichtag **02.09.2025** ermittelt mit

417.000.- €

(in Worten: vierhundertsiebzehntausend)

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein ist hierin ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert berücksichtigt.

Anlage 1: Lage in der Region



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage in Rottenbauer

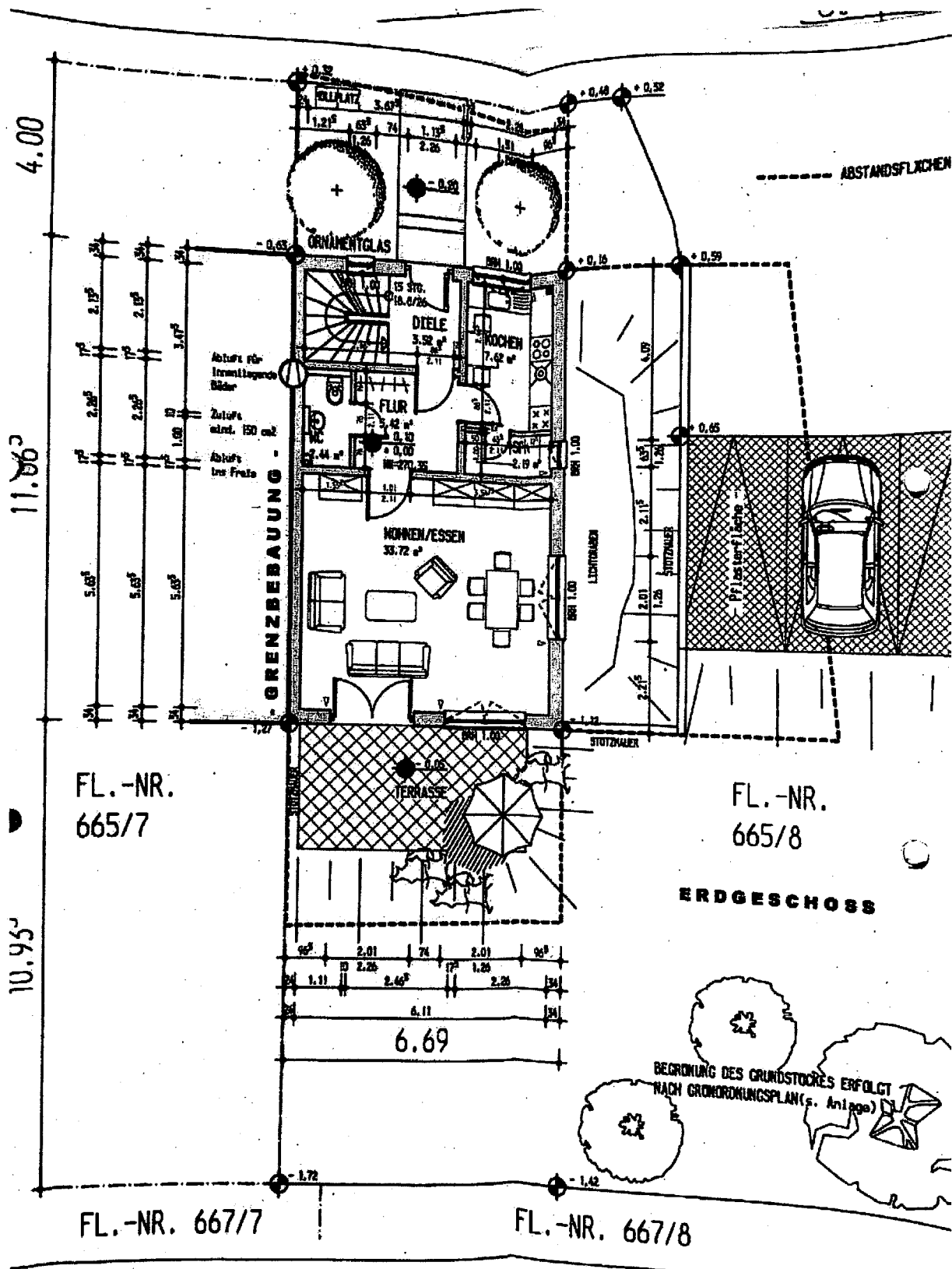


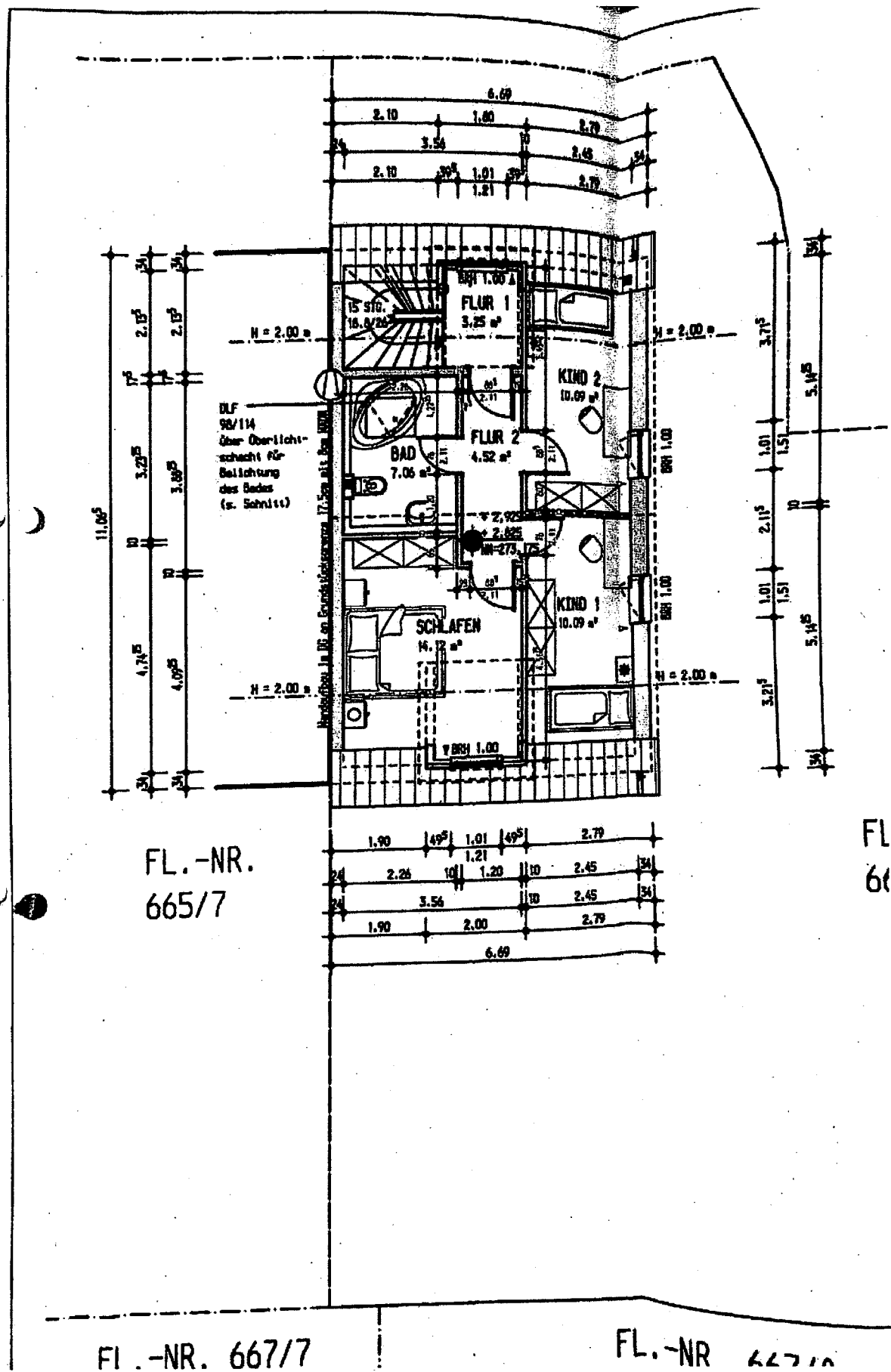
Anlage 3: Lageplan M 1: 1.000

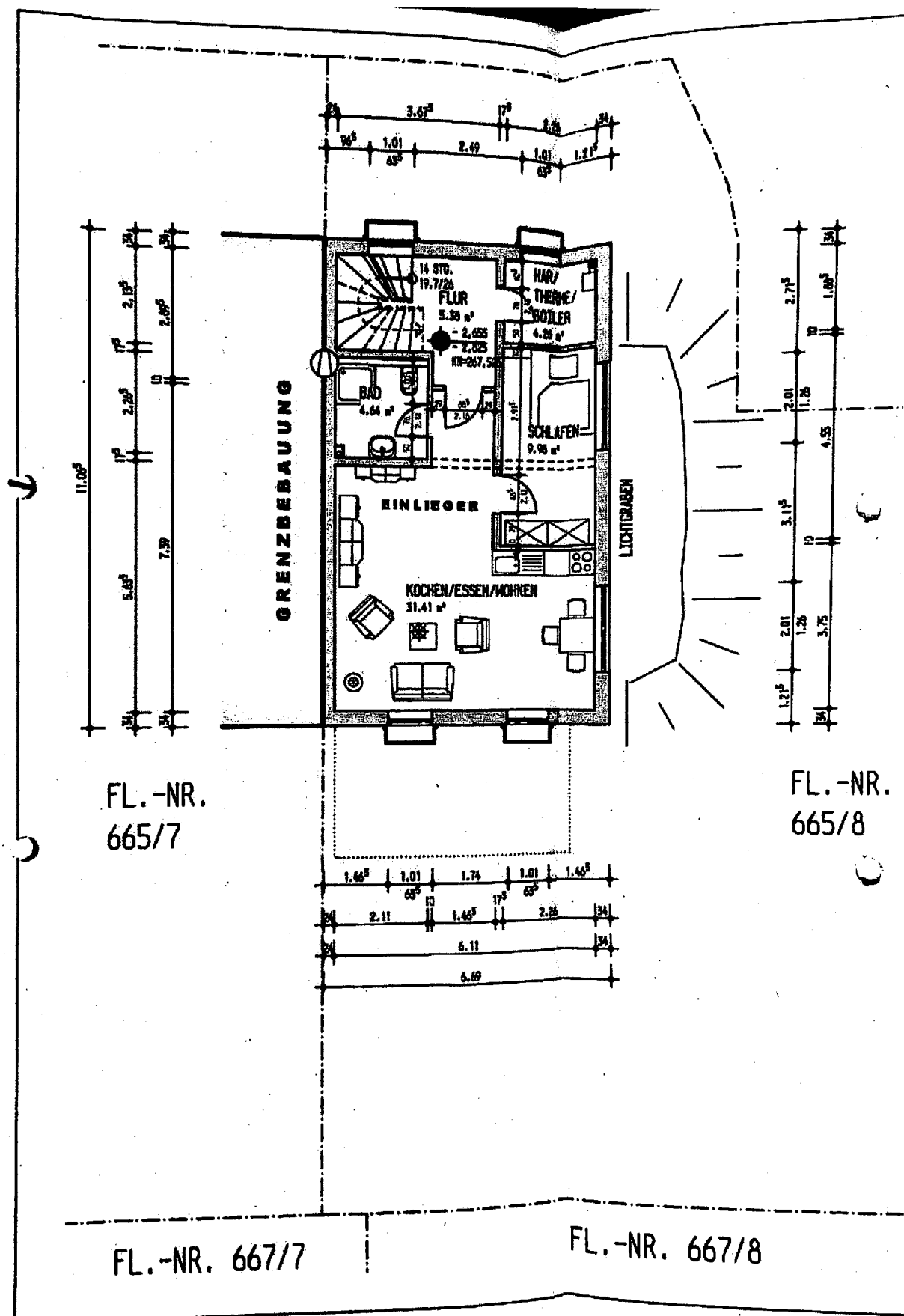


Anlage 4: Luftbild M 1: 500









[illegible]

Anlage 6: Fotos
Nördöstliche Ansicht



Blick in den Garten



Eingangsbereich



Nördliche Ansicht - Straßenseite



Abfahrt zur Garage von der Sachgasse aus



Lichtgraben zur Einliegerwohnung



Eindellungen Verblechung Gaupe



Außenanlagen Zuwege



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054