

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Az.: 2 K 36/25

Würzburg, 19.01.2026



Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 03.06.2026	09:00 Uhr	B001, Sitzungs- saal	Amtsgericht Würzburg, Ottostr. 5, 97070 Würzburg

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Würzburg von Eßfeld

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Eßfeld	739/7	Gebäude- und Freifläche	Franz-Josef-Strauß-Straße 14	0,0661	1607

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

2 Familienwohnhaus, Massivbauweise und Garage, Massivbauweise, Baujahr 1993, Wohnfläche insgesamt ca. 201,92 m²

Die tatsächliche Nutzung weicht von der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung ab. Anstelle eines 2 Familienwohnhauses wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet. Im Kellergeschoss und Dachgeschoss Garage befindet sich jeweils eine zusätzliche Wohneinheit, die nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung ist. Der im Osten über der gesamten Hausbreite befindliche Lichthof weicht ebenfalls von der baurechtlichen Genehmigung ab. Aufgrund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung kann durch die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf der Annahme einer nicht Genehmigungsfähigkeit der von der Baugenehmigung abweichende Nutzung.

Durchschnittlicher Unterhaltungszustand: Hinsichtlich der Bauschäden / Baumängel wird auf die ausführliche Darstellung im Gutachten verwiesen. Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Die Wohneinheiten sind unbefristet vermietet. Hinsichtlich der Miethöhe wird auf die ausführliche

Darstellung im Gutachten verwiesen. Wertminderung in Höhe von 13.600 € wegen zu niedriger Miethöhe.

In der Wohnung im Erdgeschoss konnten Eltern- und Kinderzimmer nicht besichtigt werden.;

Verkehrswert: 386.000,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 13.06.2025 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.