

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Az.: 2 K 42/25

Würzburg, 02.06.2026



Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 04.11.2026	09:00 Uhr	B001, Sitzungs- saal	Amtsgericht Würzburg, Ottostr. 5, 97070 Würzburg

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kitzingen von Kitzingen

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. La- ge	Anschrift	Hektar	Blatt
Kitzingen	5793/17	Gebäude- und Freiflä- che	Breslauer Straße 7	0,0665	17257
Kitzingen	5793/144	Gebäude- und Freiflä- che	Nähe Breslauer Stra- ße	0,0004	17257

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

2 - Familienwohnhaus, Baujahr 1932-2006, Wohnfläche ca. 234,25 m², Energieausweis nicht vorhanden,

das Objekt weicht in Teilen von der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung ab,

insbesondere:

Das vorgefundene Bauwerk weicht in Teilen von den vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen ab.

- Mit Bescheid vom 02.11.1999 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Überdachung der gewerblichen Fläche / Errichtung eines Carports“ im Anschluss an den Kiosk . Abweichend hiervon wurde ein geschlossener Baukörper errichtet. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.

- Die südliche errichtet Doppelhaushälfte wurde giebelseitig Richtung Südosten

um einen eingeschossigen Vorbau erweitert. Der Baukörper entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.

- Mit Bescheid vom 07.11.2005 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur „Wohnhauserweiterung/Aufstockung“. Gemäß Genehmigungsunterlagen befinden sich im Erdgeschoss Abstell- und Hobbyräume. Abweichend hiervon wird an Stelle des Vorraumes eine KFZ-Garage vorgefunden.

Gemäß Auflagen müssen „Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.“ Der tatsächliche Stauraum ist kürzer.

„Der Stauraum ist zur Straße hin offen zu halten und darf nicht eingefriedet werden. Das Anbringen von Toren, Ketten oder anderen Hindernissen ist unzulässig.“ Abweichend hiervon ist der Stauraum mit einem Tor versehen.

- Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist die Trennwand zw. Altbau und OG Windfang als Brandwand auszuführen. Abweichend hiervon wurde eine Türöffnung in die Brandwand eingebaut.

- Gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.11.2005 ist eine Fensteröffnung in OG Bad nicht zulässig. Abweichend hiervon wurde eine Fensteröffnung in die Außenwand eingebaut.

- Gemäß Genehmigungsunterlagen sind „4 Stellplätze herzustellen, die straßenseitig nicht eingefriedet werden dürfen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.“ Die geforderten Stellplätze sind nicht vorhanden und werden beim Wertansatz nicht berücksichtigt.

Berücksichtigte Wertminderung: Sanierungs-/Instandhaltungs-/Modernisierungsstau 117.000,00 €
Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

Das Objekt weist durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Es liegt mittlerer Modernisierungs-/Instandhaltungsstau vor. Die Beseitigung folgender Baumängel/-schäden sind ebenfalls zu berücksichtigen:

- Im unteren Bereich aller Innenseiten der Kellerwände werden Durchfeuchtungen festgestellt. Seit Beginn der nicht vollendeten Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück (ca. 2019) tritt bei Starkregen regelmäßig Wasser über Kellerfußboden/-wände ins Gebäude ein. In der Vergangenheit wurden Wasserstände bis ca. 20 cm erreicht. Derzeit erfolgen behelfsmäßig bei Starkregen Abpumpmaßnahmen mittels zweier Pumpenschächte.

- In OG Wohnen werden mehrere Beschädigungen im Bodenbelag auf Grund von Setzungen im Unterbau festgestellt. Im Schwellenbereich zum Flur wurde festgestellt, dass sich direkt unter dem Laminatbelag ca. 4 cm starke Styroporplatten befinden. Eine Estrichebene wurde nicht vorgefunden. 2021 kam es in OG Bad zu einem Wasserschaden mit darauffolgender Bad - sanierung. Estrichtrocknungsmaßnahmen sollen nicht durchgeführt worden sein.

- In DG Bad treten Setzungen von Bodenfliesen und Abmauerungen auf.- Der Kaminofen in EG Essen unterliegt der Austauschpflicht

Kiosk

Das nicht unterkellerte in Holzständerbauweise errichtete Gebäude verfügt über Erdgeschoss und Walmdach 20° Dachneigung. Der Kiosk wird aktuell nicht betrieben und dient als Abstellraum. Auf Grund von Alter und Zustand des Baukörpers erfolgt ein wertneutraler Ansatz.

Auf die differenzierte Darstellung des Versteigerungsobjektes im Gutachten wird verwiesen.;

Verkehrswert: 434.000,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 20.08.2025 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.