

# Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen

Az.: 2 K 68/23

Würzburg, 26.11.2024



## Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
<b>Dienstag, 08.04.2025</b>	<b>09:00 Uhr</b>	<b>B101, Sitzungs- saal</b>	<b>Amtsgericht Würzburg, Ottostr. 5, 97070 Würzburg</b>

öffentlich versteigert werden:

## Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gemünden a. Main von Himmelstadt

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Himmelstadt	170	Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 87	0,0761	4186
2	Himmelstadt	5790	Landwirtschaftsfläche	Steinwiesen	0,0370	4186

### Lfd. Nr. 1

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

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garage

Nutzung: Wohnobjekt mit 2 Wohneinheiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus, welches angabengemäß um 1974 als Zweifamilienwohnhaus in Art eines Doppelhauses erstellt worden ist. Hierbei handelt es sich um zwei weitgehend voneinander getrennte Wohneinheiten, mit getrennten Eingängen, welche aufgrund der gemeinsamen Zwischenmauer baurechtlich nur bedingt getrennt werden können.

Wohnfläche Wohnung 1 (Haus 1): 203,78 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 2 (Haus 2): 104,99 m<sup>2</sup>

Heizung:

Haus 1:

Ölzentralheizung, Heizkessel Buderus, Leistung unbekannt, Baujahr angabengemäß um 1992, Stahl-Öltanks vermutlich 2000 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahr- und zustandentsprechend erneuerungswürdig, seit längerer Zeit außer Funktion.

## Haus 2:

Ölzentralheizung, Heizkessel MHG, Leistung 28 KW, Baujahr unbekannt, Warmwasserspeicher, Glasfaser-Öltanks vermutlich 2000 l, Rohrleitungen in Stahl/Kupfer, baujahr- und zustandsentsprechend erneuerungswürdig, seit längerer Zeit außer Funktion.

Insgesamt ist am Objekt starker Zerfall festzustellen. Ein imaginärer Erwerber wird zur nachhaltigen Nutzbarkeit entsprechend hohen Sanierungsbedarf zu bewältigen haben. Insbesondere die Dacheindeckung ist zu ertüchtigen. Hierbei kommt erschwerend die Dachform hinzu, welche nur durch entsprechend aufwendige Anschluß- und Abdichtungsarbeiten zu bewältigen sind. Eine weitere Problematik ist die fehlende bzw. unzureichende Abdichtung zur Hangseite des Baus. Hierbei sind ebenfalls entsprechend aufwendige Einpressarbeiten notwendig. Die Haustechnik stellt eine weitere Problematik dar. Durch den offensichtlich längeren Leerstand, sind Frostschäden nicht ausgeschlossen. Dies könnte unter Umständen eine Erneuerung der kompletten Rohrstruktur notwendig machen. Allein diese Umstände machen es für einen bauhandwerklich unversierten Erwerber schwer, das Objekt in einen wirtschaftlich nachhaltigen Zustand zu versetzen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus zwischenzeitlich zu Wohnzwecken dienenden Gehöften bzw. „eventuell störenden“ Gewerbebetrieben wie die östlich angrenzende Schreinerei. Durch die 20 m östlich am Objekt vorbeiführende Ortsdurchfahrt wird die Wohnqualität eingeschränkt. Schallimmissionen durch den Fahrverkehr sind nicht ausgeschlossen.

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten verwiesen.;

**Verkehrswert:** 140.000,00 €

## **Lfd. Nr. 2**

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

Bewuchs:

Das Grundstück wird zur Zeit als Obstbaumland von dem nördlich angrenzenden Grundstücksbesitzer (Flur Nr. 5791) bewirtschaftet. Angabengemäß wurde die auf dem Grundstück befindliche Baumreihe von diesem angepflanzt und wird von diesem gepflegt. Über ein eventuelles Pachtverhältnis konnten keine relevanten Angaben in Erfahrung gebracht werden. Eine Bewertung der Bäume wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

Bodenqualität:

Das Bewertungsgrundstück ist offensichtlich qualitativ für landwirtschaftliche Zwecke - insbesondere Obstanbau - geeignet. Die günstige Ebenheit ist entsprechend wertig anzusetzen.

Bebauung:

Eine zukünftige Nutzung des Bewertungsgrundstückes als „Bauland“ ist aufgrund der Lage sowie aufgrund der Auskünfte der zuständigen Baubehörde nicht anzunehmen.

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten verwiesen.;

**Verkehrswert:** 925,00 €

### **Weitere Informationen unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)**

Der Versteigerungsvermerk ist am 27.11.2023 (Flst. 170) und 13.12.2023 (Flst. 5790) 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.