

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Tiefenthal, Winzerstraße 12

Datum: 23.12.2025

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 3 K 4/25 – S25133

**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	4
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	24
6. Fußnoten	27

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage		
Adresse	Winzerstraße 12, 97837 Erlenbach		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	07.11.2025		
Baujahr	Haupthaus 1978 / Anbau 2018		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	überwiegend		
Bauzustand	nicht fertig gestellt		
Flächen			
Grundstück	899 m²		
Wohnfläche	304 m²		
Bodenwert	76.415 €		
Sachwert	531.524 €		
Verkehrswert	532.000 €		

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und einer Garage.

Adresse:

Winzerstraße 12, 97837 Erlenbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen, Ottostraße 5, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 16.04.2025:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des
Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 12.09.2025.

Grundbuchauszug vom 03.02.2025.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 07.11.2025 statt.

Anwesend waren: der Schuldner zu 1) mit einem Sohn,
sowie der Unterzeichner.

Um 10:20 Uhr erscheint der Schuldner zu 3).

Außerdem anwesend: der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
07.11.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Gemünden a. Main, Grundbuch von Tiefenthal, Blatt 1913, Flurstück 3077.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Hauptstraße – Am Weinberg – Obere Gasse -, rechtsverbindlich seit dem Jahr 1976, letzte Änderung im Jahr 1989.

Besondere Festsetzungen: maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4; maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 4/25).

Rechte an anderen Grundstücken:

Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

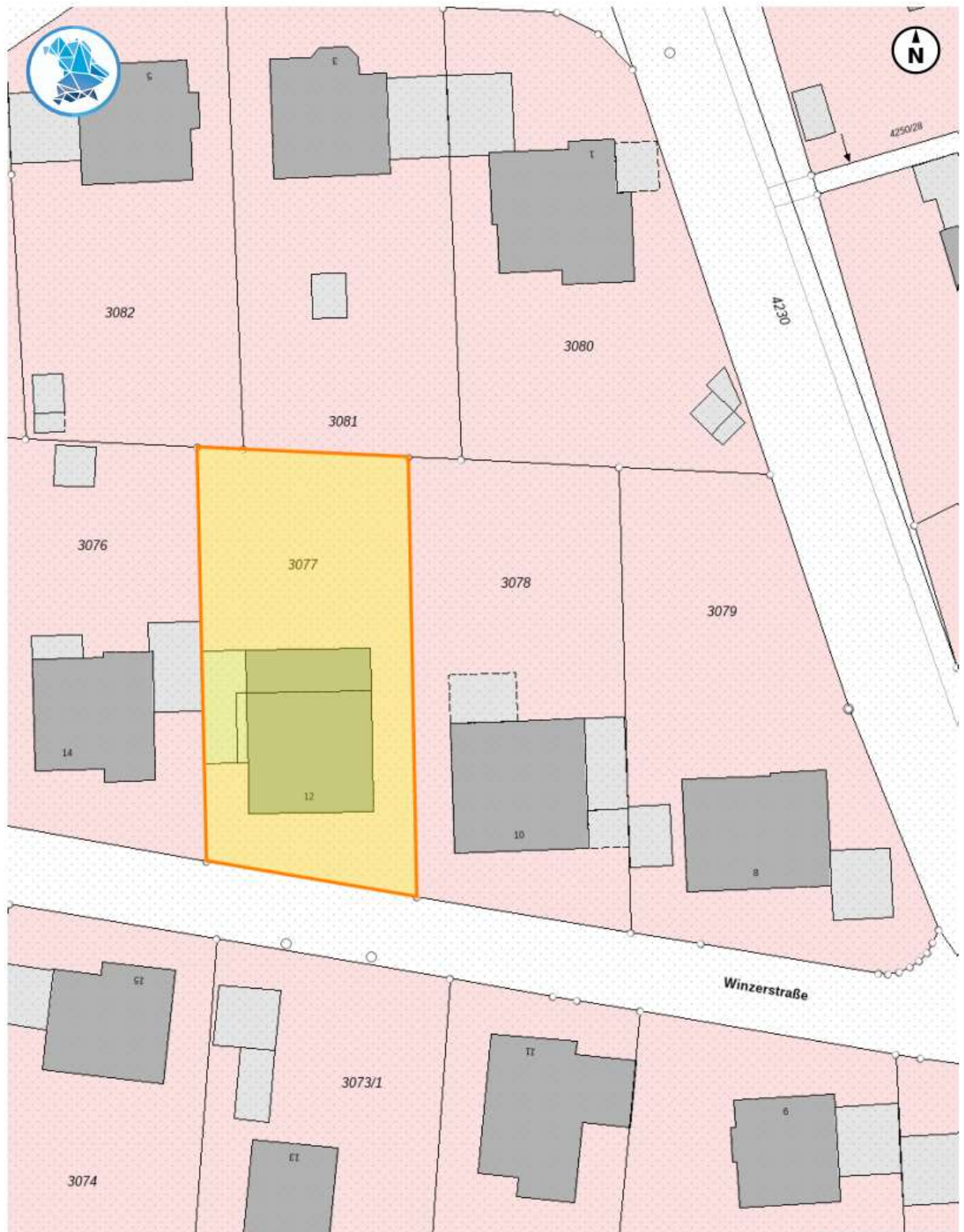
Zum Wertermittlungstichtag ist das Anwesen nicht vermietet.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Land Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Main-Spessart,
Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Gemeinde Erlenbach.

Die Gemeinde Erlenbach mit insgesamt ca. 2.400 Einwohnern, davon im Ortsteil Tiefenthal ca. 630 Einwohner, liegt an der Bundesstraße B 8 zwischen Würzburg und Aschaffenburg. Ein Kindergarten, eine Volksschule (Grundschule) sowie Läden des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in Marktheidenfeld.

Die Bundesautobahn A3 ist in ca. 10 km zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet westlich des Altortes von Tiefenthal. Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Winzerstraße beträgt ca. 21 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 43 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 899 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein mittleres Gefälle von Norden nach Süden auf. Im Bereich des Wohnhauses beträgt das Gefälle ca. ein Geschoss.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist. Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen. Versorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie Entsorgungsanschluss für Abwasser sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Nach Angabe ist das ursprüngliche Baujahr 1978.

Der nördliche Anbau wurde nach Angabe ca. 2018 errichtet.

Die Modernisierung der Wohnungen im Untergeschoss und im Erdgeschoss, sowie überwiegende Erneuerung der Heizung, Wärmedämmverbundsystem an der Fassade und überwiegende Erneuerung der Fenster erfolgte ca. im Jahr 2018/2019.

4.2 Baukonzeption

Das Wohngebäude besteht aus einem teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Wohngebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe. Je Geschoss wird eine Wohneinheit erschlossen.

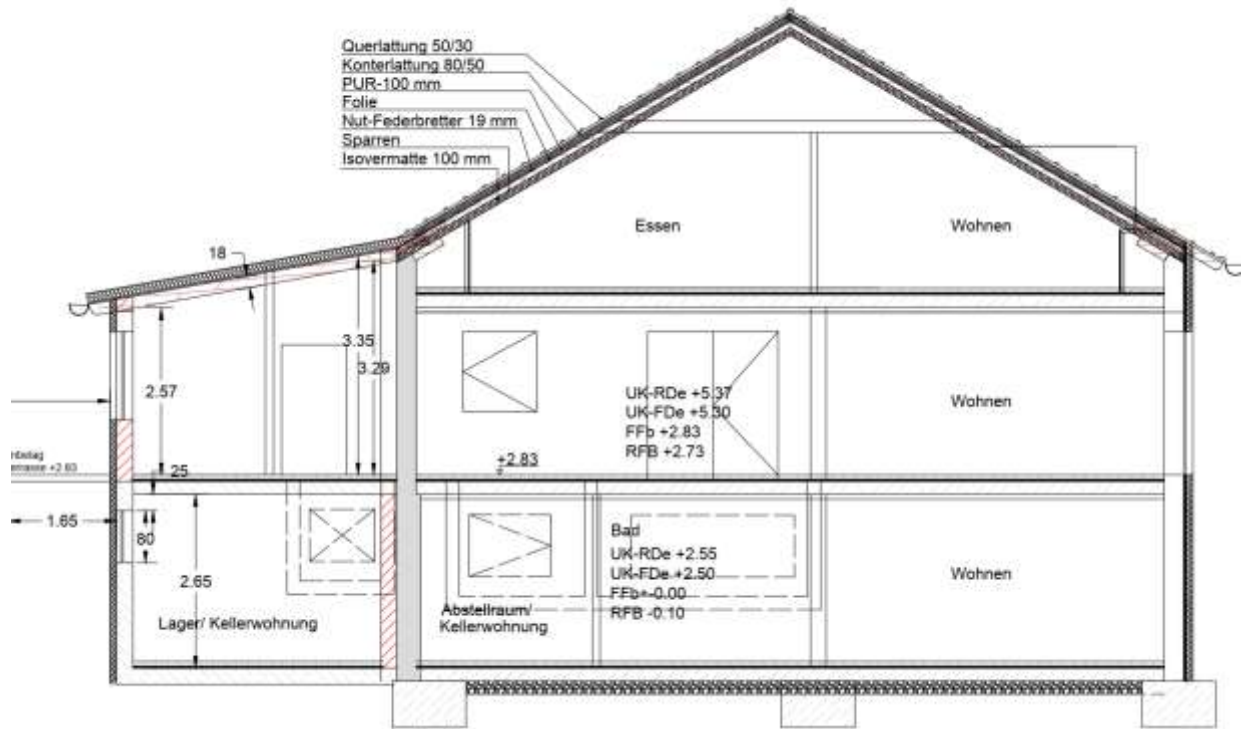
Eine Garage ist westlich des Wohnhauses errichtet.

4.3 Pläne

Untergeschoss:



Schnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Wahrscheinlich Mauerwerk, nach Angabe Betonsteinmauerwerk, Dicke 30 cm.

Nach Angabe war zur Bauzeit ein Wärmedämmverbundsystem, Stärke 4 cm vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme ist ein weiteres Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, Stärke ca. 12 cm.

Auf dem Wärmedämmverbundsystem ist der Grundputz überwiegend aufgebracht. Es fehlt der Oberputz.

Dach:

Geneigtes Holzpfeftendach, Dachhaut Betondachsteine. Dachhaut nach 2013 erneuert.

Nördlicher Anbau mit Bitumenbahn.

Kaminkopf: Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme mit provisorischer Verkleidung.

Fenster und Außentüren:

Fenster:

Unter- und Erdgeschoss: Dreifachverglasung in Kunststoffrahmen, außenliegende Raffstores.

Vorgesehen ist die Steuerung der Raffstoreanlage über ein BUS-System.

Wohnung Erdgeschoss, Nordfassade im Bereich Wohnen/Essen: großflächige Verglasung mit Schiebetürelementen.

Dachgeschoss: Holz-Alu-Fenster, Bestand. Dachflächenfenster erneuert.

Treppenhaus: Holz-Alu-Fenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Bauzeit.

Haustüre: Zugang zum Haus im Untergeschoss über eine Alutüre mit Einfachverglasung, Bauzeit, feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel und Briefkastenanlage.

Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss über Haustüre, 2018 eingebaut.

Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss über die Zugangstüre Untergeschoss und das Treppenhaus.

Treppen:

Untergeschoss – Dachgeschoss: freitragende Treppe mit Natursteinstufen.

Heizung:

Die Heizzentrale ist im Bereich der Wohnung Erdgeschoss: wandhängender Gaskessel, Herstelljahr 2018/2019 mit einem Pufferspeicher. Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt über eine Frischwasserstation.

Die Heizung wird über einen unterirdischen Flüssiggastank versorgt.

Wärmeabgabemedium:

Untergeschoss: Fußbodenheizung.

Wohnung Dachgeschoss: Fußbodenheizung, Räume mit Bestandsparkett mit Kompaktheizkörpern.

Sonstige technische Ausstattung:

Installiert ein Stromzähler. Die Abrechnung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über einen Unterzähler.

Zwei Einzelklimageräte eines in dem Schlafraum südöstlich, das zweite im Wohn-/Essraum. Die Installation der Klimageräte ist nicht fertiggestellt. Angabe: Es fehlt die Kondenswasser-Pumpe.

Garage:

Einzelgarage aus der Bauzeit.

Stahlbeton-Bodenplatte.

Aufgehende Wände: Mauerwerk.

Flachdach, Metallschwingtor.

Außenanlagen:

Straßenseits sind zusätzlich zur Auffahrt zur Garage zwei Kfz-Stellplätze vorhanden.

Im Bereich zwischen östlicher Hausfassade und östlicher Grundstücksgrenze ist eine Auffahrrampe zum bergseitigen Teil des Gartens gebaut. Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme ist die Fläche geschottert. Der Oberbelag fehlt.

Gartenseits vorhanden ein Zierteich und ein Gartenschuppen.

4.4.1 Baubeschreibung Untergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Innentüren: Zugang zur Wohnung Untergeschoss über eine Wohnungstüre.

Wohnungsinnentüren: glatte beschichtete Türblätter in Umfassungszargen, Herstelljahr der Türen ca. 2018.

Wand- und Deckenoberflächen: verputzt, teilweise Anstrich.

Bodenbelag: Fliesen.

Sanitärausstattung:

Der Waschraum im Keller ist installiert für drei Waschmaschinen, Erfassung des Wasserverbrauchs über separat installierte Wasseruhren, Strom wird über die jeweilige Unterverteilung der Wohnung erfasst.

4.4.2 Einliegerwohnung Untergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Stab-Parkett-Eiche.

Küche und Bad: Fliesen.

Sanitärausstattung:

Bad mit bodengleicher Dusche, Unterputzarmatur, Wand-WC, Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang.

4.4.3 Wohneinheit Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge: Fertigparkett, Oberfläche Eiche, geölt.

Ein Raum mit Holzdielen.

Wandoberflächen: Putz und Anstrich.

Deckenoberflächen: Verkleidung mit Trockenbaudecken mit Öffnungen als Akustikdecke, Einbauleuchten.

Sanitärausstattung:

Duschbad mit bodengleicher Dusche, Unterputzarmatur, Wand-WC, Waschtisch mit Möbelunterbau.

Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Wand-WC.

4.4.4 Wohneinheit Dachgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbeläge:

Diele und Aufenthaltsräume: Vinylboden,

zwei Aufenthaltsräume im Südwesten mit Fertigparkett, Bestand, Vinylböden aus 2018.

Einbauküche, L-Form mit Hängeschränken mit Cerankochfeld, Backofen, Spüle.

Kühlschrank fehlt.

Sanitärausstattung:

Bad mit Badewanne, Dusche, Unterputzarmatur, Glastrennwand, Wand-WC.

Fotos:

Außen und Allgemein:



Wohnung Untergeschoss:



Wohnung Erdgeschoss:





Wohnung Dachgeschoss:



4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden als fertigzustellende Arbeiten gesehen:

- Wohnung Untergeschoss: Die Fertiginstallation Elektro fehlt teilweise.
- Wohnung Erdgeschoss, Duschbad: Waschtisch nicht montiert, Armatur fehlt. WC-Abdeckplatte Spülkasten ist demontiert.
- Erdgeschoss, Raum südöstlich: Eine Öffnung in der abgehängten Decke ist nicht verschlossen.
- Wohnung Erdgeschoss, Schlafzimmer, Südost: Die Türe in das Zimmer fehlt. Die Fertiginstallation Elektro fehlt teilweise. Die Fensterbank zum Fenster straßenseits fehlt.
- Wohnung Erdgeschoss, Loggia straßenseits: Der Bodenbelag der Loggia fehlt.
- Wohnung Erdgeschoss, Badezimmer: Elektroinstallation: nicht fertiggestellt. Es fehlt eine WC-Brille und der Duschschlauch in der Brause.
- Wohnung Erdgeschoss, Zugang zum Abstellraum: Die Türe fehlt.
- Wohnung Erdgeschoss, Abstellkammer an der Küche: Die abgehängte Decke ist noch nicht installiert.
- Abstellkammer neben der Küche sowie der Flur am nordöstlichen Zugang: Abgehängte Decke noch nicht installiert.
- Erdgeschoss, Heizzentrale: Die Wärmedämmung an den Heiz- und Brauchwasserleitungen fehlt.
- Zugangstüre vom Treppenhaus zur Wohnung im Dachgeschoss: Montiert ist eine rahmenlose Glastüre. Die Türe erfüllt nicht die Erfordernis einer Wohnungstüre.
- Außenfassade: nicht fertiggestellt. Es fehlt der Oberputz sowie einzelne Anschlüsse im Bereich Fensterlaibungen, Fensterbänke und Abtreppung im Bereich der Außentreppe.
- Am Zugang der Wohnung Erdgeschoss fehlt die Umwehrung.
- Die Verkleidung des Kaminkopfs fehlt.

Die Liste der fertigzustellenden Arbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Instandhaltung:

Im Übrigen ist der Instandhaltungszustand als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgenden Punkten verbessert:

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Heizung
- Erneuerung der Wärmedämmung der Außenwände

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

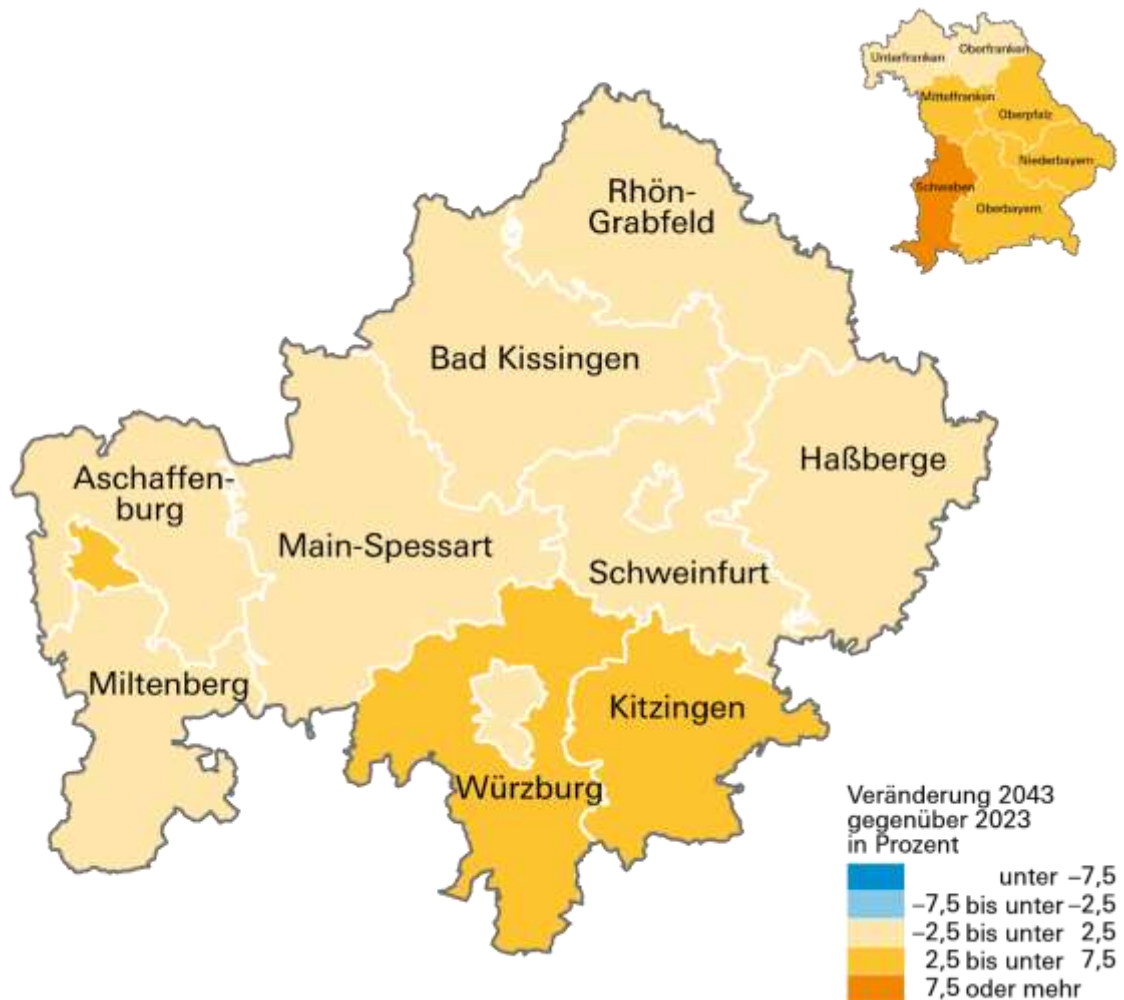
Bruttogrundfläche	
Wohngebäude	567 m²
Garagengebäude	49 m²
Grundstück	
Grundstück	899 m²
Geschossflächenzahl	0,44
Wohnfläche, gesamt	
Wohnfläche, Untergeschoss	70 m²
Wohnfläche, Erdgeschoss	148 m²
Wohnfläche, Dachgeschoss	86 m²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



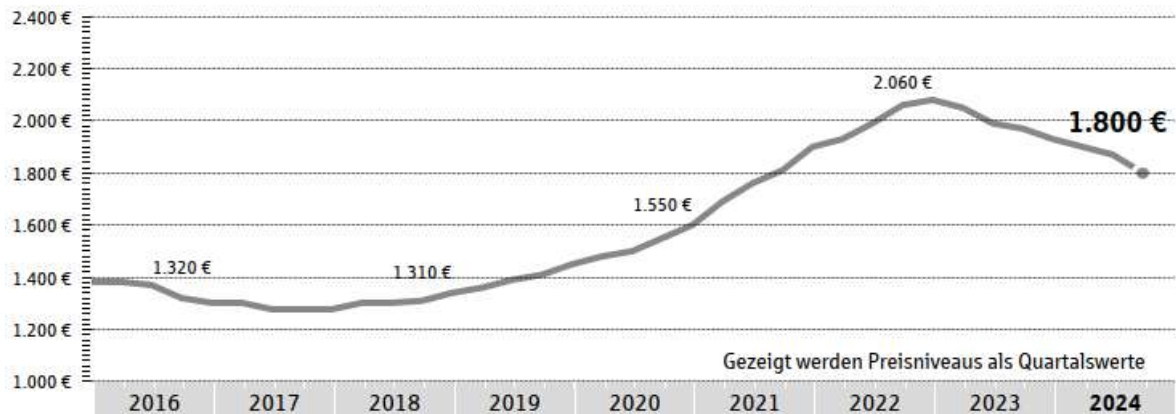
Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für den Landkreis Main-Spessart eine stabile Entwicklung aus.

Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnhäuser in Erlenbach und Umgebung:⁴

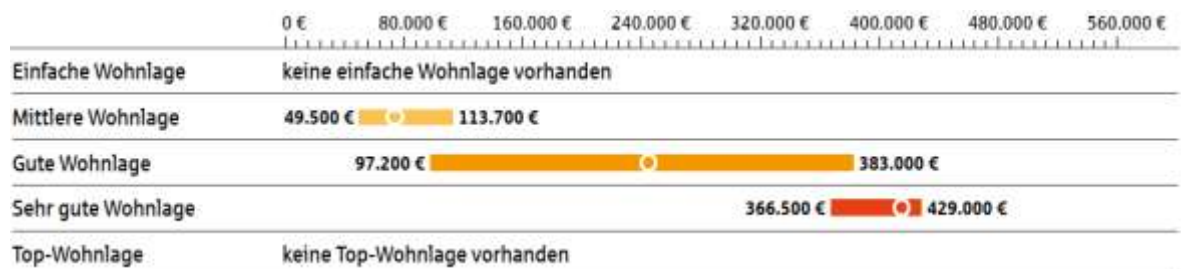
Gemeinden: Birkenfeld, Erlenbach bei Marktheidenfeld, Rothenfels, Steinfeld und Urspringen

Marktpreisentwicklung:



Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien: Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

Kaufpreise nach Wohnlagen:



Die Lage des zu bewertenden Objekts wird als „gute Wohnlage“ kategorisiert.

Kaufpreise nach Haustypen:

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m ² -Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	49.500 - 429.000 €	268.500 €	1.790 €	150/650 m ²
Doppelhaushälfte	61.900 - 278.900 €	225.400 €	1.610 €	140/580 m ²
Reihenhaus	65.800 - 291.700 €	280.800 €	2.080 €	135/440 m ²
Zweifamilienhaus	71.800 - 334.600 €	304.500 €	1.740 €	175/920 m ²

Verkäufe:

In den Jahren 2023 - 2024 wurden im Landkreis Main-Spessart, in Gemeinden mit vergleichbaren Bodenrichtwerten und im westlichen Landkreis Würzburg 13 Wohnhäuser mit 2 bis 3 Wohneinheiten veräußert:⁵

Nr.	Verkauf	Straße	Art	BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis	€/m²
Landkreis Main-Spessart									
1	2023	Michelrieth	ZFH	1988	374 m²	75 €	841 m²	580.000 €	1.551 €
2	2023	Erlenbach	ZFH	1996	184 m²	85 €	688 m²	325.000 €	1.766 €
3	2024	Erlenbach	DFH	1968	270 m²	65 €	645 m²	350.000 €	1.296 €
4	2025	Oberwittbach	ZFH	1966	138 m²	90 €	927 m²	295.000 €	2.138 €
5	2025	Tiefenthal	DFH		267 m²	85 €	1.133 m²	455.000 €	1.707 €

Landkreis Würzburg									
1	2024	Helmstadt	ZFH	1947	220 m²	80 €	688 m²	255.000 €	1.159 €
2	2025	Helmstadt	ZFH	1970	160 m²	130 €	751 m²	375.000 €	2.344 €
3	2025	Helmstadt	EFH/ELW	1982	160 m²	165 €	515 m²	300.000 €	1.875 €
4	2024	Remlingen	ZFH	1900	195 m²	60 €	880 m²	270.000 €	1.385 €
5	2025	Remlingen	DFH	1963	245 m²	125 €	771 m²	395.000 €	1.612 €
6	2025	Roßbrunn	EFH/ELW	1972	183 m²	130 €	823 m²	350.000 €	1.913 €
7	2025	Roßbrunn	EFH/ELW	1974	210 m²	130 €	606 m²	449.000 €	2.138 €
8	2025	Uettingen	DFH	1975	214 m²	175 €	756 m²	400.000 €	1.871 €

An den Verkaufsfällen wurden keine oder geringfügige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die sonstige Ausstattung und Beschaffenheit sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

6. Fußnoten

-
- ¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern.
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben.
- ³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.
- ⁴ Wohnmarktbericht Stadt Würzburg 2024, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2024.
- ⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung.