

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**

**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](mailto:sachverst@ndige.de)

[www.hsp-sachverstaendige.de](http://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



# GUTACHTEN

**Art:** Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

**Anwesen:** Höchberg, Allerseeweg 14

**Wohnung: Nr.:** 19, 1. OG

**Kfz-Stellplatz: Nr.:** 75

**Datum:** 19.12.2025

**Verfasser:** Stephan Schulz MRICS

**Aktenzeichen:** 3 K 38/24 – S25099

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3. Grundstück</b>	<b>5</b>
<b>4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b>	<b>11</b>
<b>5. Bewirtschaftungskosten</b>	<b>16</b>
<b>6. Situation am Immobilienmarkt</b>	<b>17</b>
<b>7. Fußnoten</b>	<b>19</b>

## 1. Zusammenfassung

Beschrieb	64/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz im Freien
Adresse	Allerseeweg 14, 97204 Höchberg, Wohnung Nr. 19 im 1. OG
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	08.10.2025
Baujahr	ca. 1972
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Stahlbetondecken
Modernisierung	einzelne Bauteile
Bauzustand Wohnung	unbekannt
Flächen	
Grundstück	4.691,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	25,21 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	17.113 €
Ertragswert Wohnung	86.326 €
Wert Stellplatz	9.000 €
Verkehrswert	95.000 €

## 2. Allgemeines

### **Objektart:**

64/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung nebst Kellerraum und Stellplatz im Freien.

### **Adresse:**

Allerseeweg 14, 97204 Höchberg, Wohnung Nr. 19, 1.Obergeschoss.

### **Hausverwaltung:**

Pfertner GmbH Immobilienverwaltung, Pymstraße 3, 97070 Würzburg.

### **Auftraggeber:**

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

### **Auftrag und Auftragszweck:**

Laut Beschluss: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

### **Objektbezogene Unterlagen:**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 07.07.2025.  
Grundbuchauszug vom 24.05.2025.  
Teilungserklärung vom 02.12.1972 und Nachtrag vom 24.04.1972.  
Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2022 – 2024.  
Beschlussbuch der Eigentümergemeinschaft.  
Auszüge aus der Bauplanung.

### **Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 08.10.2025 statt.  
Anwesend waren der Gläubigervertreter mit Mitarbeiter sowie der Unterzeichner.  
Am Klingelboard straßenseits ist die Wohnung Nr. 19 mit dem Namen der Schuldnerin beschriftet. An der Wohnungstüre ist die Nr. 19 beschriftet, der Name fehlt jedoch.  
Auf mehrmaliges Klingeln öffnet niemand.

**Wertermittlungstichtag:**

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen  
08.10.2025.

**3. Grundstück****3.1 Rechtliche Gegebenheiten****Grundbuchbezeichnungen:**

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Höchberg, Band 122, Blatt 5474, Flurstück 747.

Wohnung 19, Blatt 5474, Wohnungsgrundbuch:

64/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 19 des Aufteilungsplan;

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen  
(eingetragen in Band 122 Blatt 5460 bis 5494. Band 123 Blatt 5495 mit 5529 und Band 124  
Blatt 5530 mit 5538) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der  
Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des  
Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 02.12.1991 Bezug genommen.

Der Inhalt des Sondereigentums ist dahin geändert, dass die Nutzung der Pkw-Abstellplätze  
geregelt ist; gemäß Bewilligung vom 24.04.1972.

Lt. VN 1461 beschreibt sich vorstehenden Grundstück wie folgt:

Höchberg, 747, Allerseeweg 14, Wohnhaus, Hofraum, Garten; Eintragung 09.02.1973.

**Teilungserklärung:**

Gemäß Teilungserklärung vom 02.12.1972 und Nachtrag vom 24.04.1972 ist das  
Grundstück in 79 Wohnungseigentume, jeweils nebst Kellerraum aufgeteilt.

Der zu bewertenden Wohnung ist der Stellplatz Nr.75 zugeordnet.

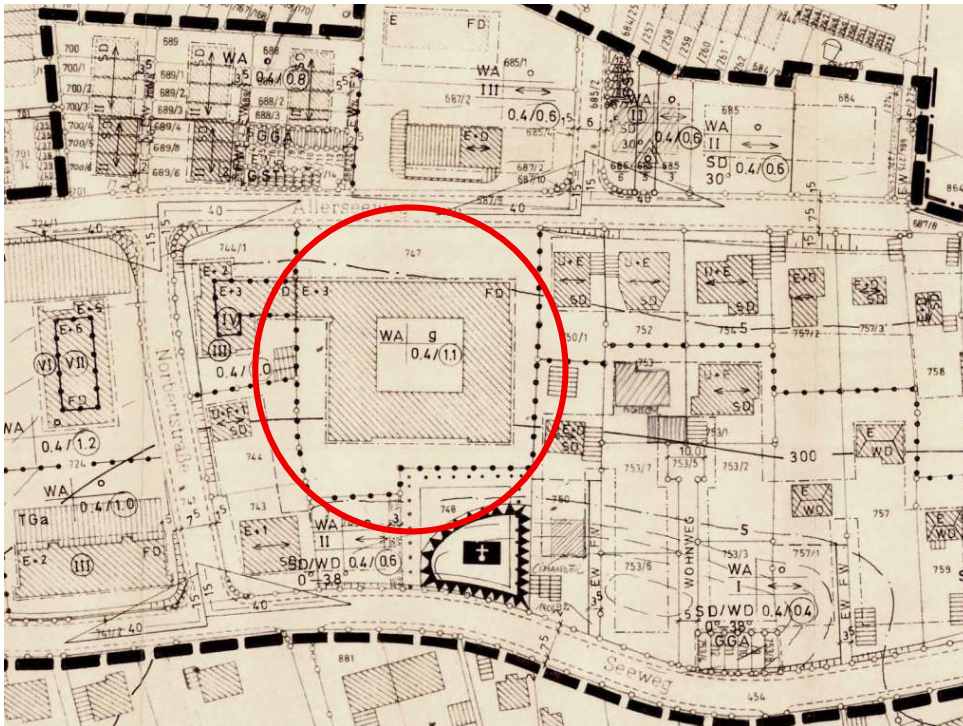
**Entwicklungszustand:**

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

### Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Seeweg“, rechtsverbindlich seit 23.08.1978 mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,1, bei vier- und mehrgeschossiger Bauweise muss es ein Flachdach sein.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



### Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind keine Rechte eingetragen.

### Rechte an anderen Grundstücken:

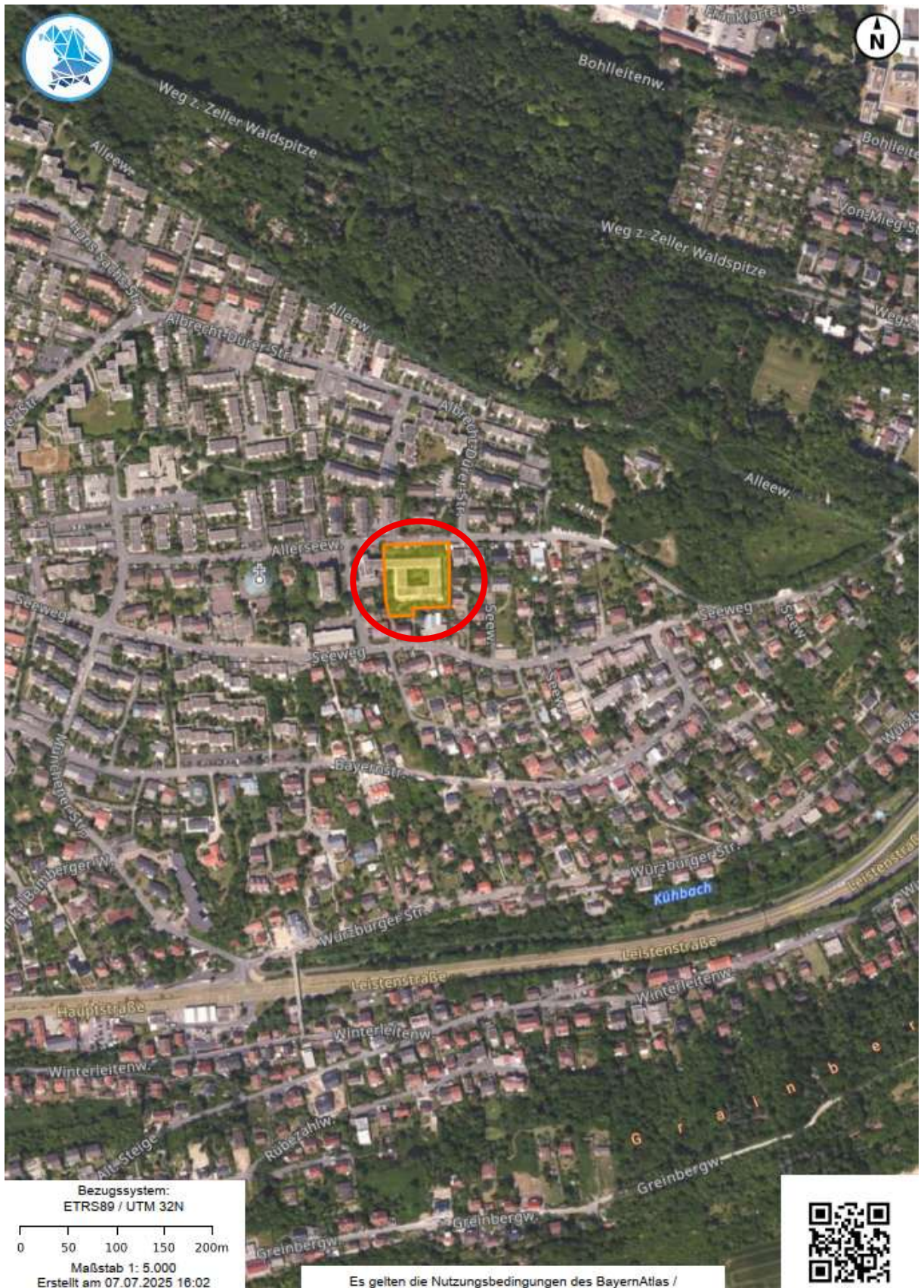
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

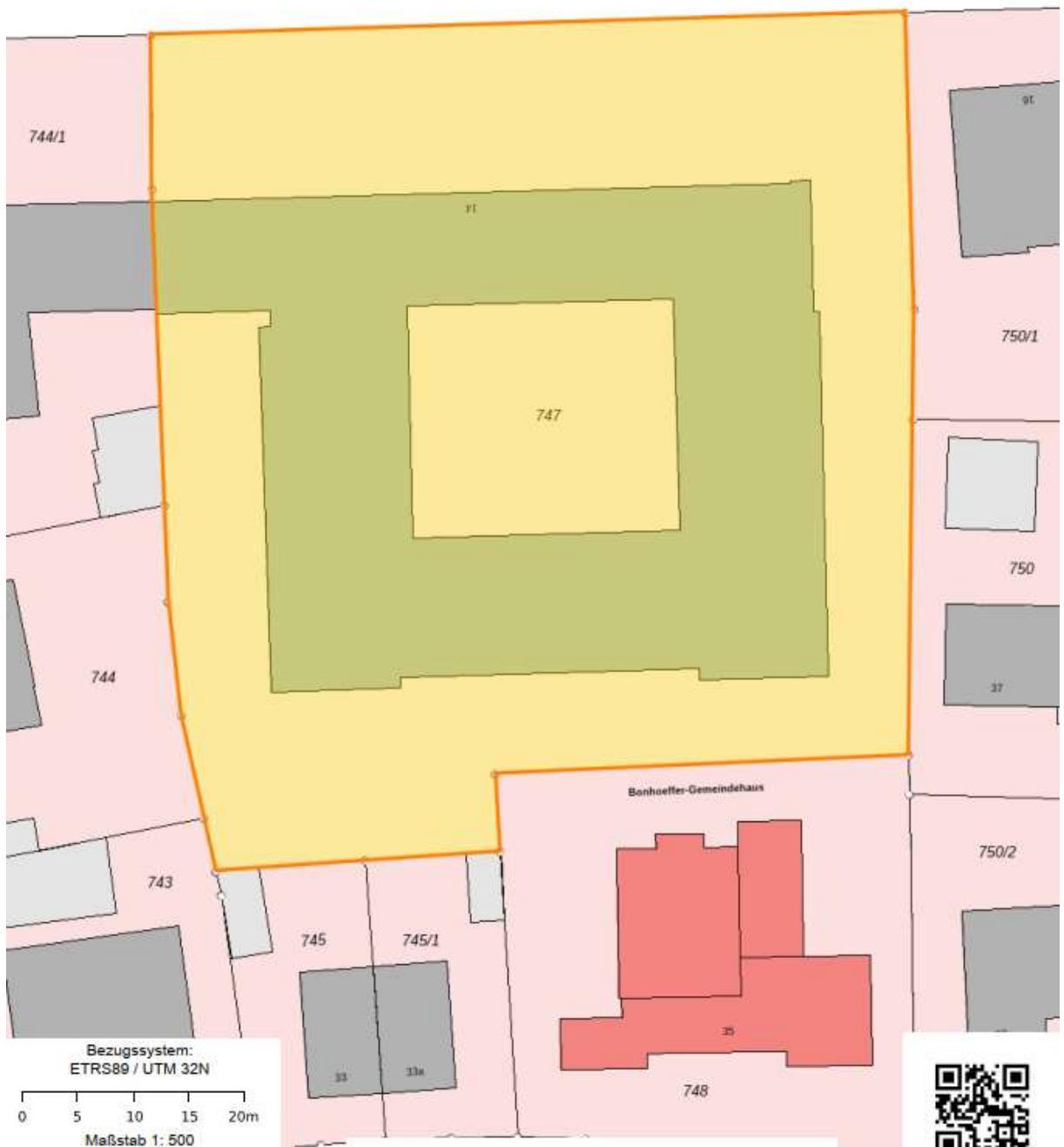
Ob zum Wertermittlungsstichtag Mietverträge bestehen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

### 3.2 Lage<sup>1</sup>

Luftbild (Makrolage)



### Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Würzburg, Markt Höchberg, Ortsteil Hexenbruch.

Mit knapp 10.000 Einwohnern liegt an der westlichen Stadtgrenze von Würzburg, im Zentrum des Landkreises Würzburg. Die Gemeinde ist unterteilt in den Altort mit zahlreichen Geschäften und einem Ortsteil Hexenbruch mit überwiegender Wohnbebauung geteilt. An den Altort schließt sich im Süden das Gewerbegebiet an.

Erschlossen wird Höchberg und der Ortsteil Hexenbruch über die Bundesstraße B27. Diese führt Richtung Osten in die Stadt Würzburg (ca. 3 km) im Westen, mit Wechsel auf die Bundesstraße B8, ist die Gemeinde Waldbüttelbrunn in ca. 5 km zu erreichen. Die Bundesautobahnen A3 (Frankfurt – Nürnberg) und die A81 (Würzburg – Stuttgart) sind über das Autobahnkreuz Würzburg-West/Kist in 7 km über die B27 erreichbar.

Das Appartement befindet sich in einem Wohnviertel, welches durch eine heterogene Bebauung geprägt ist: Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie größerer Geschosswohnungsbau.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **Topografie:**

Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um geschätzt ca. 2 Geschosse.

#### **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.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse 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.

## 4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 4.1 Baujahr

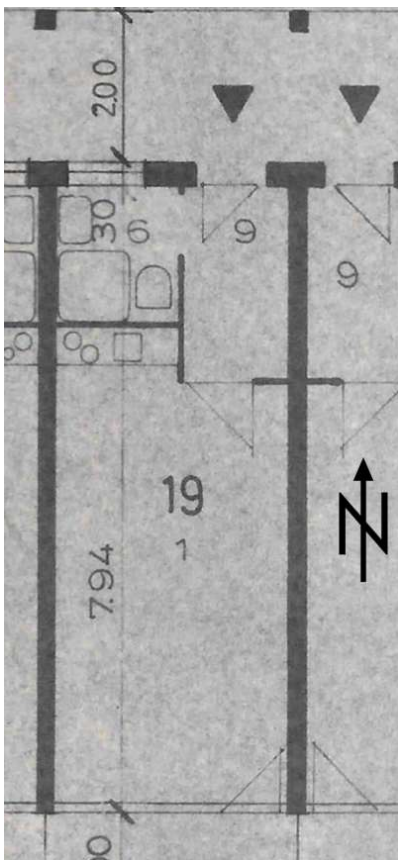
Gemäß den Bauplänen könnte das Baujahr ca. 1972 sein.

### 4.2 Bau- und Wohnungskonzeption

Das Anwesen besteht aus vier Geschossen und ist als Blockbebauung um einen Innenhof herum gruppiert.

Laut Bauplan besteht die Wohnung aus einem Vorraum, einem Duschbad und einem Zimmer. Eine Küchennische ist im Zimmer an der Wand zum Duschbad vorhanden. Vom Zimmer aus ist ein Balkon betretbar.

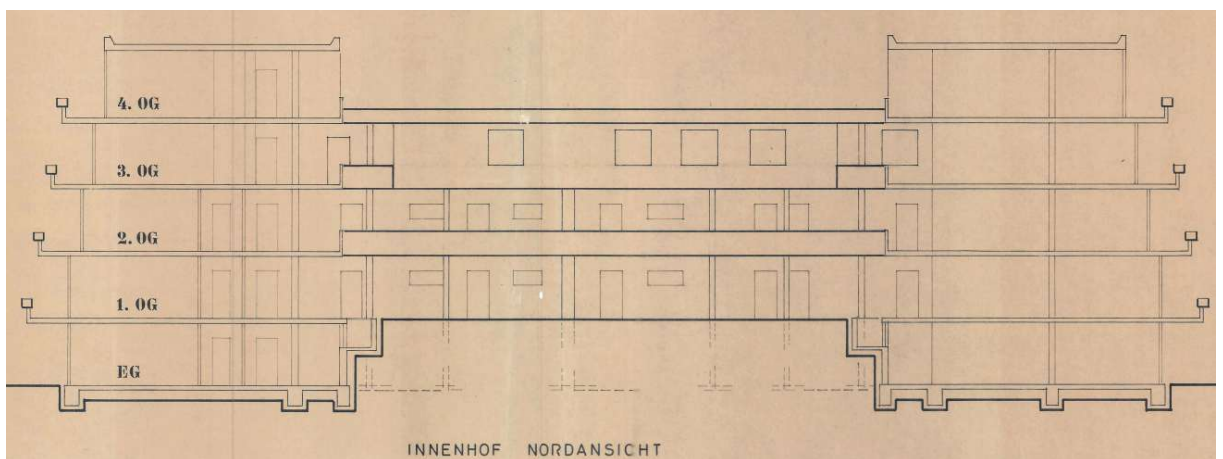
Wohnungsgrundriss



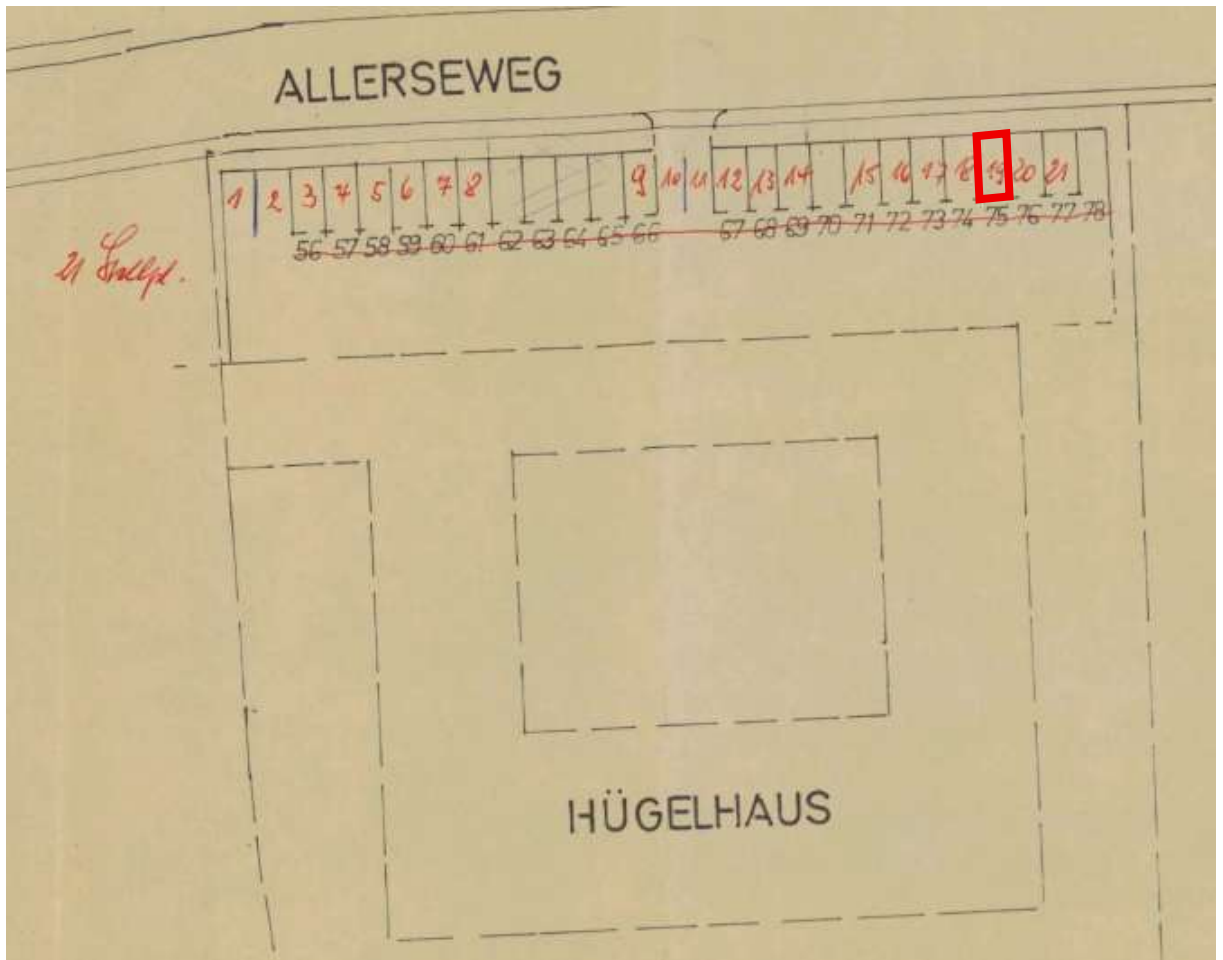
## Übersichtsplan des 1. Obergeschosses



## Gebäudeschnitt



## Stellplätze



## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 4.3.1 Gemeinschaftseigentum

#### **Konstruktion:**

Außenwände: Mauerwerk/Stahlbetonkonstruktion, verputzt/gestrichen.

Gemäß Beschlussbuch wurde die Fassade im EG und 1.OG, im Jahr 2015 mit einem Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt.

Geschossdecken: wahrscheinlich Stahlbeton.

Treppen: Stahlbeton, Kunststeinbelag.

#### **Dach:**

Wahrscheinlich Flachdach.

Die Verblechung der Attika ist augenscheinlich erneuert.

Gemäß Beschlussbuch wurde eine Flachdachsanieierung im Jahr 2012 durchgeführt. Ob eine Wärmedämmung aufgebracht wurde, ist nicht bekannt.

#### **Fenster und Außentüren:**

Das Fenster am Duschbad ist von außen einsehbar: augenscheinlich ist das Fenster seit der Bauzeit erneuert worden.

Gemäß Beschlussbuch wurden die Fenster im EG und im 1.OG im Jahr 2025 erneuert.

#### **Heizung:**

Die Hausgeldabrechnungen deuten auf eine Ölzentralheizung hin.

#### **Sonstige technische Ausstattung:**

Ein Gemeinschaftsraum im untersten Geschoss konnte begangen werden.

Dieser Raum wird als Wäschetrockenraum genutzt. Hier sind Abwasserleitungen einsehbar.

Die Abwasserleitungen stammen augenscheinlich überwiegend aus der Bauzeit.

#### **Außenanlagen:**

Innenhof begrünt, Fußwege Betonsteinplatten.

Laubgänge teilweise verglast.

Sonstige Außenanlagen ebenfalls gärtnerisch angelegt, Fußwege Betonsteinplatten.

**Fotos:**



Ansicht von der Straße (Nord)



Hauseingang



Ansicht vom Innenhof (Süd)



Ansicht vom Innenhof (Nord)



Ansicht von West

#### 4.4 Bauzustand

##### Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

##### Instandhaltung:

Die Instandhaltung des Hausanwesens wird als durchschnittlich eingeschätzt.

##### Wohnungseigentum:

Der Instandhaltungszustand der Wohnräume ist nicht bekannt.

##### Energetischer Zustand:

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

- Erneuerung der Fenster
- Dämmung der Fassade im EG und 1.OG
- Möglicherweise Dämmung des Daches

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

#### 4.5 Objektgröße, Wohnfläche

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage: ca. 79.

Wohnfläche der Wohnung lt. Teilungserklärung: 25,21 m<sup>2</sup>.

#### 5. Bewirtschaftungskosten

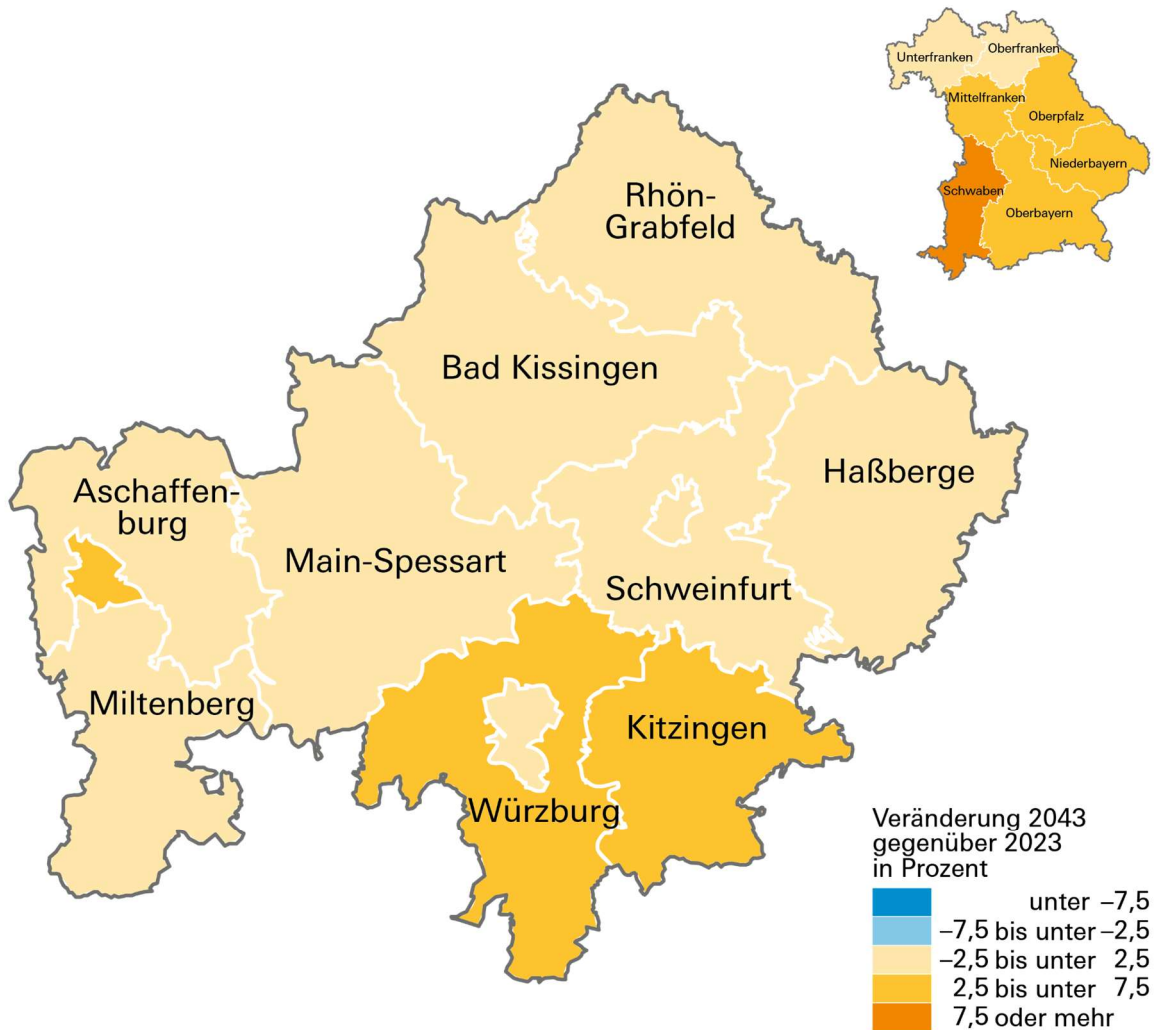
Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024
Umlagefähige Kosten	781,23 €	921,17 €	1.078,21 €
nicht umlagefähige Kosten	246,35 €	258,41 €	284,63 €
Zuführung Rücklage	321,19 €	321,19 €	321,19 €
<b>Summe</b>	<b>1.348,77 €</b>	<b>1.500,77 €</b>	<b>1.684,03 €</b>
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.	262.656,63 €	288.246,10 €	273.060,48 €

## 6. Situation am Immobilienmarkt

### Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:<sup>2</sup>

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für die Stadt und den Landkreis Würzburg eine stabile Entwicklung aus.

### Kauf- und Mietangebote:<sup>3</sup>

Voreinstellung für die Suche nach Kauf- und Mietangeboten mit folgenden Eigenschaften:

- Gemeinden Höchberg, Gerbrunn, Veitshöchheim
- Eigentumswohnungen
- Baujahre 1962 - 1982
- Wohnfläche 20 – 35 m<sup>2</sup>
- Angebotszeitraum: 01.01.2024 – 18.12.2025

Ergebnis Kaufangebote:

- 37 Kaufangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 32 m<sup>2</sup>
- Angebotspreis: von 3.129 €/m<sup>2</sup> bis 5.000 €/m<sup>2</sup>, Durchschnitt: 3.820 €/m<sup>2</sup>

Die Angebotspreise beinhalten wahrscheinlich Stellplätze, wenn vorhanden.

Ergebnis Mietangebote:

- 52 Mietangebote
- Durchschnittliche Wohnfläche: 31 m<sup>2</sup>
- Angebotsmiete: von 8,82 €/m<sup>2</sup> bis 29,57 €/m<sup>2</sup>, Durchschnitt: 15,02 €/m<sup>2</sup>

### Verkäufe:

In den Jahren 2023 - 2025 wurden in Höchberg 4 Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1962 - 1982 mit einer Wohnfläche < 40 m<sup>2</sup> veräußert:<sup>4</sup>

Nr.	Verkauf	Straße	BJ	WF	Etage	€/m <sup>2</sup>
1	2023	Allerseeweg	1970	27 m <sup>2</sup>	OG	3.667 €
2	2023	Allerseeweg	1970	28 m <sup>2</sup>	OG	1.786 €
3	2024	Alte Steige	1973	25 m <sup>2</sup>	EG	3.380 €
4	2024	Allerseeweg	1973	30 m <sup>2</sup>	OG	3.193 €

Die Kaufpreise wurden um pauschale Ansätze für Stellplätze bereinigt. Die Höhe des Kaufpreises Nr. 2 deutet auf ungewöhnlich Umstände in der Kaufpreisfindung hin.

## 7. Fußnoten

---

<sup>1</sup> ©Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

<sup>3</sup> IMV-Marktdaten, Letztangebote, Quellen: Print und Internet, Anbieter: privat und Makler.

<sup>4</sup> Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung.