

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: Gauaschach, Ludwigstraße 13

Datum: 21.07.2025

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 801 K 6/25 – S25040

**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	5
4. Gebäudebeschreibung	12
5. Situation am Immobilienmarkt	27
6. Fußnoten	29

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude		
Adresse	Ludwigstraße 13, 97762 Gauaschach		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	08.05.2025		
Baujahr	1977		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	unterdurchschnittlich, einzelne Schäden		
Flächen			
Grundstück	724 m²		
Wohnfläche	260 m²		
Bodenwert	24.073 €		
Sachwert	237.691 €		
Verkehrswert	238.000 €		

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude.

Adresse:

Ludwigstraße 13, 97762 Gauaschach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobiliervollstreckung, Rüfferstraße 1,
97421 Schweinfurt.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 14.03.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 24.03.2025.

Grundbuchauszug vom 31.01.2025.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 08.05.2025 statt.

Anwesend waren:

der Antragsteller,

die Antragsgegnerin zu 1),

die Tochter der Antragsgegnerin zu 1) (Ehefrau und Tochter des Antragstellers),

sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
08.05.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Bad Kissingen, Grundbuch von Gauaschach, Blatt 3402, Flurstück 144/2.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Im Flächennutzungsplan liegt das Flurstück im Bereich gemischter Bauflächen (M).

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Recht Vorrichtungen anzubringen und das Grundstück zu betreten) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 144/3 (Blatt 3403); gemäß Bewilligung vom 20.10.2010 URNr. 1539 Notar Dr. Kamp, Hammelburg.

Lfd. Nr. 3:

Grunddienstbarkeit (Recht Vorrichtungen anzubringen und das Grundstück zu betreten) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 144/4 (Blatt 3403); gemäß Bewilligung vom 20.10.2010 URNr. 1539 Notar Dr. Kamp, Hammelburg.

Laut Bewilligungstext vom 20.10.2010 wird dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FlStNr. 144/3 und 144/4 dauerhaft gestattet, das dienende Grundstück FlStNr. 144/2 zu betreten, um Schäden an den eigenen Gebäuden zu prüfen und erforderliche Maßnahmen vorzubereiten. Für notwendige Arbeiten dürfen temporär Vorrichtungen wie Gerüste angebracht werden, die nach Abschluss zu entfernen sind. Entstehende Schäden sind vom Berechtigten zu beheben. Die Dienstbarkeit gilt in einem 2 m breiten Streifen entlang der an FlStNr. 144/2 angrenzenden Gebäudewände. Die Ausübung erfolgt auf eigene Gefahr.

Lfd. Nr. 4:

Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 144/3 und Flst. 144/4 (Blatt 3403) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 20.10.2010 URNr. 1539 Notar Dr. Kamp, Hammelburg.

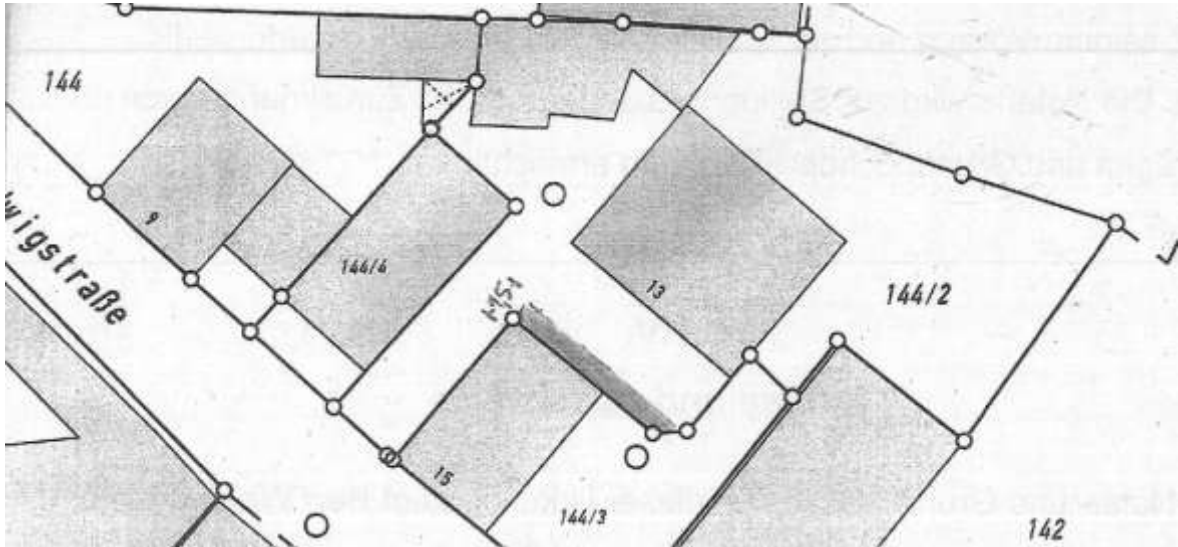
Laut Bewilligungstext vom 20.10.2010 sind die Eigentümer der Grundstücke FlstNrn. 144/3 und 144/4 dauerhaft berechtigt, das dienende Grundstück zur Nutzung der dort verlegten Entsorgungsleitungen zu verwenden. Dies umfasst das Belassen, Betreiben, Ausbessern und Auswechseln der Leitungen. Zu diesem Zweck dürfen die Berechtigten oder deren Beauftragte das Grundstück jederzeit betreten und befahren. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Nach Erdarbeiten ist der ursprüngliche Zustand jeweils auf Kosten des Verursachers wiederherzustellen.

Eine Mitbenutzung der Leitungen durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zulässig, sofern erforderlich. In Fällen gemeinsamer Nutzung durch beide Parteien sind die Kosten für Instandhaltung, Unterhaltung und gegebenenfalls Neuverlegung anteilig zu tragen. Bei ausschließlicher Nutzung durch die herrschenden Grundstücke trägt deren Eigentümer die Kosten allein. Der Verlauf der Leitungen ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung.

Lfd. Nr. 5:

Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 144/3 (Blatt 3403); gemäß Bewilligung vom 24.03.2015 URNr. 396 Notarin Dr. Yvonne van Eickels, Karlstadt.

Dienstbarkeitsbestellung vom 24.03.2015 erfolgt der Zugang zum rückwärtigen Teil des herrschenden Grundstücks ausschließlich über das dienende Grundstück. Zu diesem Zweck wird dem jeweiligen Eigentümer des von Flst. 144/3 ein dauerhaftes, unentgeltliches Gehrecht eingeräumt. Dieses umfasst die Nutzung eines etwa 1,5 Meter breiten Wegestreifens durch Fußgänger. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand oder die Nutzbarkeit dieser Wegfläche beeinträchtigen könnten. Die genaue Trasse ist im beigefügten, genehmigten Lageplan rot markiert und verbindlich:



Die Unterhaltung, Instandsetzung, Verkehrssicherung und Haftung für die Gehfläche obliegen ausschließlich dem Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Ausübung des Gehrechts kann auch durch Dritte, etwa Mieter, erfolgen.

Lfd. Nr. 6:

Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Az: VI 361/21 Amtsgericht Gemünden am Main).

Lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 6/25).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Schuldrechtliche Vereinbarung vom 20.10.2010:

Die Wasserversorgung des Wohnhauses auf FlStNr. 144/2 erfolgt über das Gebäude auf FlStNr. 144/3, während die Stromversorgung des Hauses auf FlStNr. 144/3 durch das Gebäude auf FlStNr. 144/2 verläuft. Beide Grundstücke nutzen zudem eine gemeinsame Entwässerung. Die Vertragspartner vereinbaren, dass diese wechselseitige Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Tod des Erstversterbenden oder einem Eigentümerwechsel bestehen bleibt.

Zu diesem Zweck räumen sie sich gegenseitig ein persönliches Leitungsrecht ein, das die dauerhafte Nutzung, Instandhaltung und erforderliche Erneuerung der bestehenden Leitungen auf dem jeweils dienenden Grundstück erlaubt. Der ursprüngliche Zustand ist nach Erdarbeiten auf Kosten des Berechtigten wiederherzustellen.

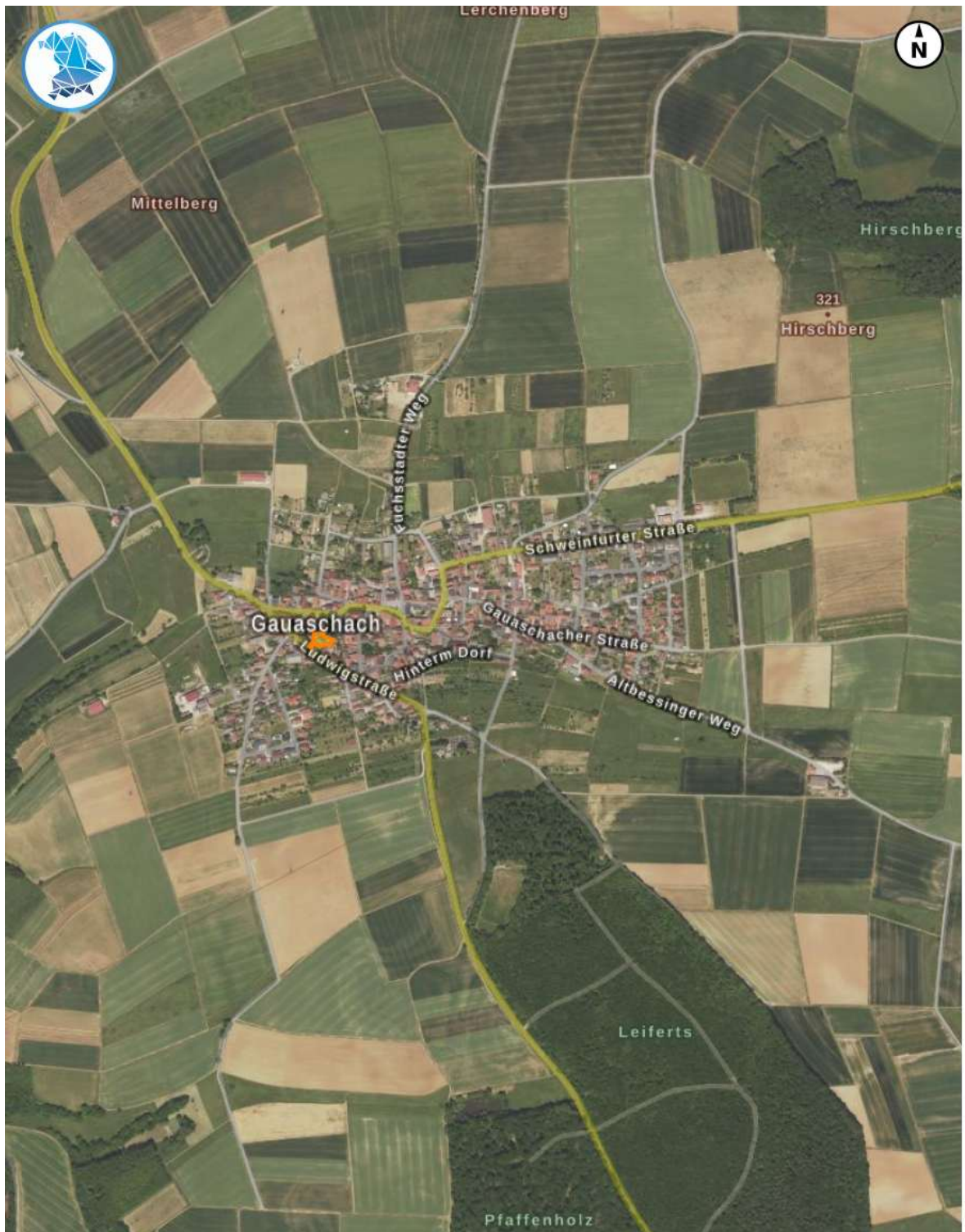
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Eine Mitbenutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zulässig, sofern erforderlich, wobei gegenseitige Rücksichtnahme auf den Bestand der Leitungen zu wahren ist. Die Kosten für Herstellung, Instandhaltung und ggf. Neuverlegung sind bei gemeinsamer Nutzung hälftig zu tragen, bei einseitiger Nutzung allein vom Nutzungsberechtigten. Eine dingliche Sicherung erfolgt nicht; nach dem Tod des Erstversterbenden sind neue Regelungen mit den Erben zu treffen. Eine Übertragung des Rechts auf Dritte ist ausgeschlossen.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

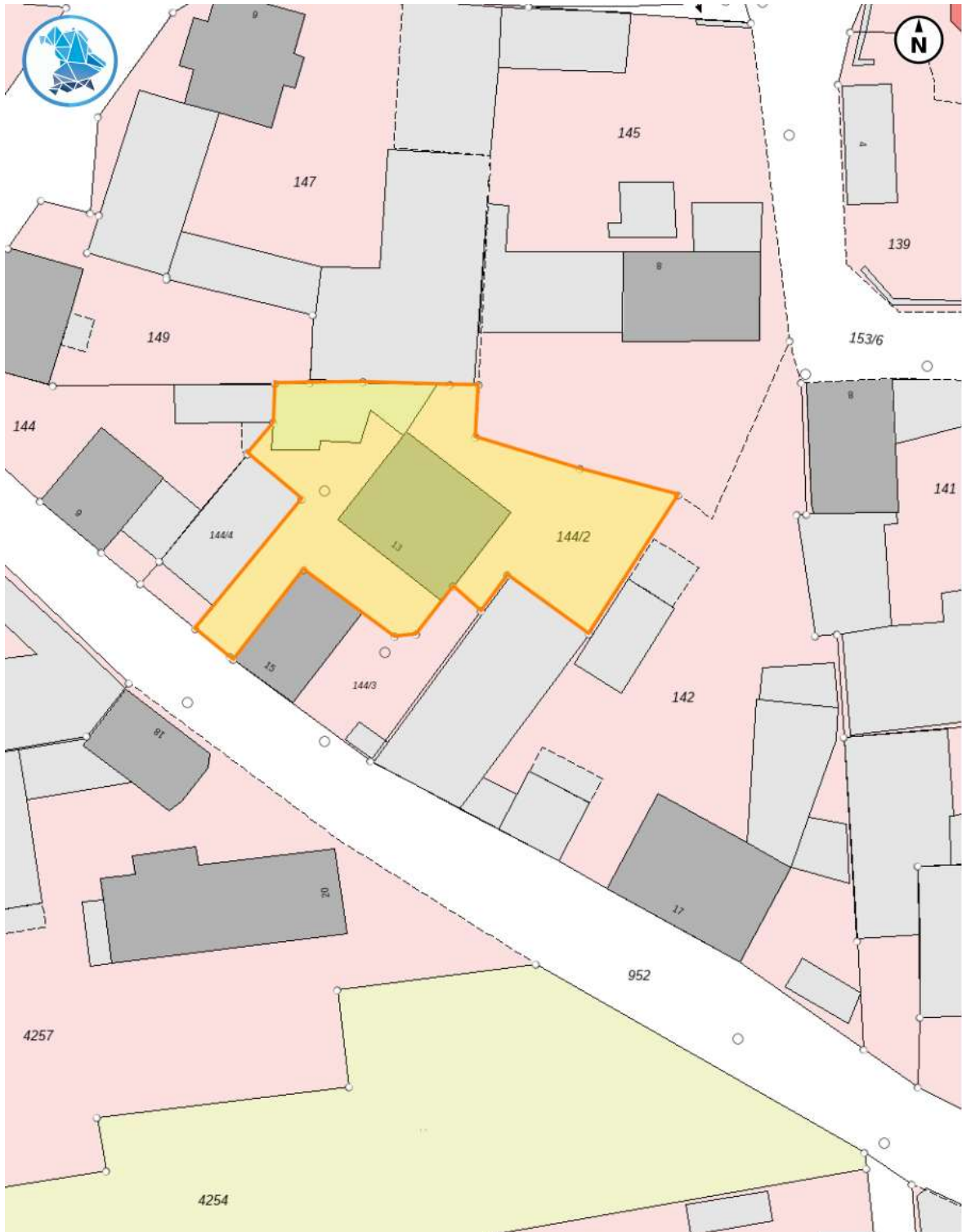
Zum Wertermittlungstichtag bestehen folgende Mietverträge:

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Bad Kissingen,
Mittelzentrum Hammelburg, Gemeinde Gauaschach.

Die Gemeinde Gauaschach liegt mit ihren ca. 500 Einwohnern 9 km südlich der Stadt Hammelburg. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Hammelburg vorhanden.

Erschlossen wird Gauaschach durch die Staatsstraße St 2294 und die Schweinfurter Straße. Die Bundesautobahn A7 ist in ca. 12 km über die Anschlussstelle Wasserlosen erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt durch dörfliche Mischbebauung.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe:

Das Grundstück hat eine polygonale Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 5 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 724 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein geringes Gefälle von Südost nach Nordwest auf.

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.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung**4.1 Baujahr**

Die Baugenehmigung wurde am 29.03.1973 erteilt. Eine Tektur wurde am 20.01.1975 genehmigt. Die Schlussabnahme ohne Außenputz erfolgte am 03.06.1977.

4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Das Nebengebäude ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.

4.3 Pläne

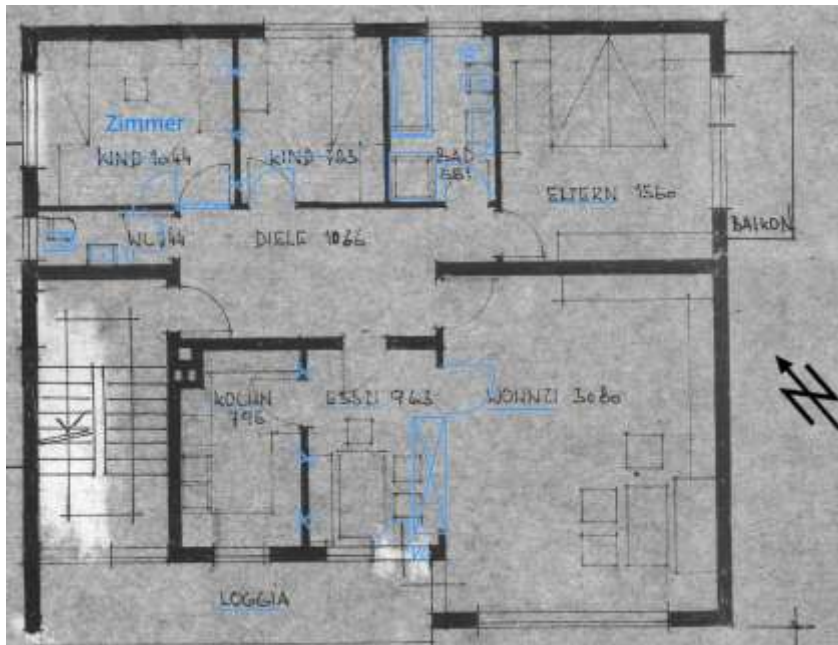
Kellergeschoss:



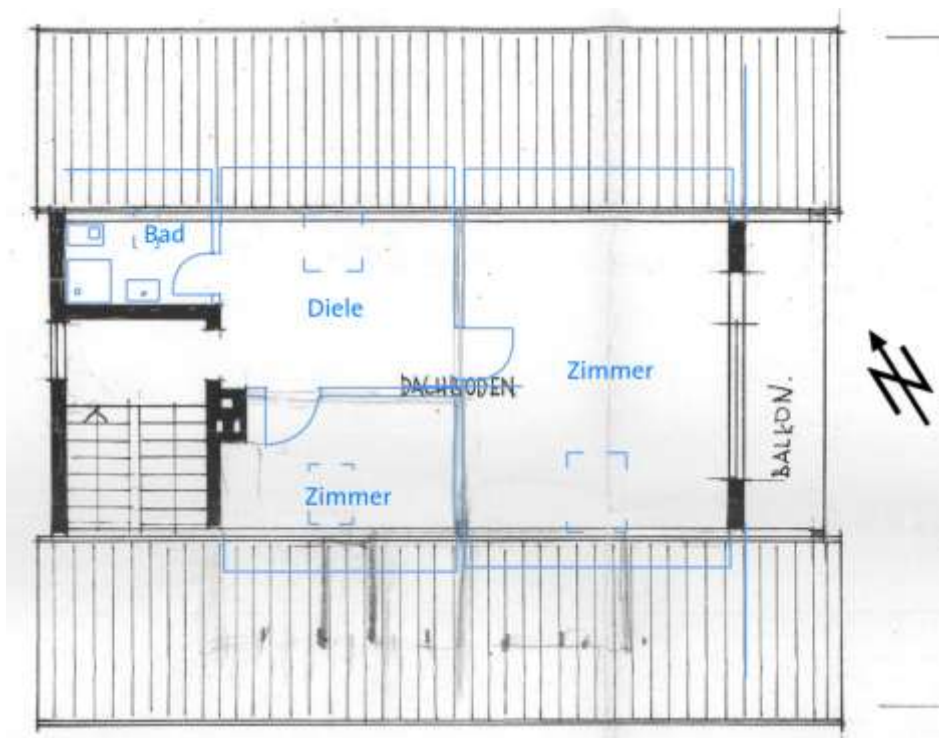
Erdgeschoss:



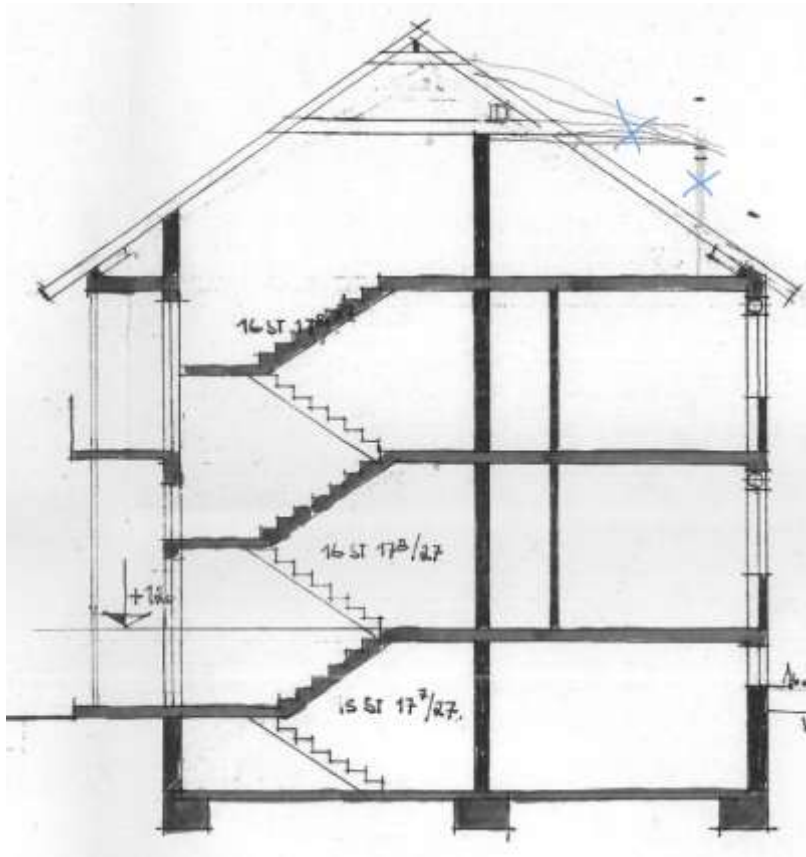
Obergeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt und gestrichen.
Teilweise Natursteinriemchen.

Dach:

Holzsparrendach mit Falzziegeleindeckung, Dämmeinlage augenscheinlich im ausgebauten Dachbereich sowie in der Kehlbalkenlage zum Spitzboden.

Fenster und Außentüren:

Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahr 1974.
Verdunkelung über Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb.

Hauseingangstüre: Holztürblatt mit festverglastem Seitenteil, Zwei-Scheiben-Verglasung, Bauzeit. Innenseitig der Festverglasung ist eine Kunstverglasung eingebaut.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decken und Treppen: Beton.
Treppenläufe Tritt- und Setzstufen, Naturstein.

Treppenhaus:

Wände: Verputzt und gestrichen.
Decke und Treppenläufe unterseitig verputzt und gestrichen.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Baujahresgruppe geschätzt ca. 2000.
Zentrale Warmwasserbereitung, Fassungsvermögen 200 Liter.
Öl-Lager, 4 Kunststofföltanks, Fassungsvermögen geschätzt 1.500 bis 2.000 Liter je Tank.
Wärmeabgabe über Stahlradiatoren, Bauzeit, teilweise Kompaktheizkörper.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: zeitgemäß durchschnittliche Elektroausstattung, Schutzschalter augenscheinlich vorhanden.

Außenanlagen:

Gärtnerisch angelegt. Fußwege Natursteinplatten.

Hofffläche und Zufahrt: Natursteinpflaster.

Terrasse, Erdgeschoss: Natursteinbelag.

Kelleraußentreppe augenscheinlich Stahlbeton mit Natursteintritt- und -setzstufen.

In der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Holzunterstände:

Holzkonstruktion mit Falzziegel- und Biberschwanzeindeckung.

Fotos:





4.4.1 Kellergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Teilweise ausgebaut für Wohnnutzung.

Bodenbelag: Fliesen und Natursteinfliesen.

Innentüren: beschichtete Türblätter in Stahlzargen.

Wand- und Deckenbeläge: Putz mit Anstrich.

Sanitärausstattung:

Stand-WC mit Druckspüler, augenscheinlich stillgelegt, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wandbelag: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

Kellerräume beheizt über Stahlradiatoren.

Fotos:





4.4.2 Wohnung Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Natursteinfliesen, Teppichboden.

Balkon, Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Deckenbelag: Raufaser, gestrichen, teilweise Holzwerkstoffverkleidung.

Innentüren: glatte holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, Bauzeit, teilweise mit Glasausschnitt.

Sanitärausstattung:

Gäste-WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur, Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wandbelag: Fliesen/Putz mit Anstrich/ Gipskarton mit Anstrich.

Deckenbelag fehlt. Es ist eine Lattenunterkonstruktion erkennbar. Darüber Stahlbetondecke.

Bad: Dusche mit Acrylglaskabine, Badewanne, jeweils Unterputzarmatur, Stand-WC mit Druckspüler, Stand-Bidet, Doppelwaschtisch, Bauzeit.

Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wandbelag: Fliesen, raumhoch.

Fotos:



4.4.3 Wohnung Obergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Natursteinfliesen, Feinsteinzeug-Fliesen, Mosaikparkett, Teppichboden.

Wandbeläge: Putz mit Anstrich, teilweise Tapete.

Deckenbeläge: Putz mit Anstrich, teilweise Holzwerkstoffverkleidung.

Innentüren: glatte holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, teilweise mit Holzapplikationen, teilweise Glasausschnitt.

Sanitärausstattung:

Gäste-WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Wandbelag: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

Bad: Dusche mit Acrylglaskabine, Badewanne, jeweils Unterputzarmatur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Stand-Bidet, Doppelwaschtisch, Bauzeit.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Fliesen raumhoch.

Deckenbelag: Raufaser.

Fotos:





4.4.4 Baubeschreibung Dachgeschoss, ausgebaut

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Mosaikparkett.

Balkon, Bodenbelag: Natursteinfliesen.

Innentüren: Glastürblätter in Umfassungszargen, Baujahresgruppe geschätzt 1980er Jahre.

Sanitärausstattung:

Dusche mit Unterputzarmatur, Vorhangstange, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

Decken und Dachschräge: Raufaser, gestrichen.

Baujahresgruppe geschätzt 1980er Jahre.

Fotos:



4.4.5 Nebengebäude westlich des Wohnhauses

Konstruktion:

Holzfachwerk-Konstruktion, Gefache teilweise gemauert, teilweise offen.

Holzsparrendach mit Biberschwanzdeckung.

Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecke.

Treppe Dachraum: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.

Holzfenster mit Ein-Scheiben-Verglasung.

Bodenbelag Erdgeschoss: Natursteinplatten.

Nach Angabe wurde das Nebengebäude in Eigenleistung unter Verwendung von Abbruchbauteilen errichtet.

Fotos:





4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder dem Unterzeichner angezeigt:

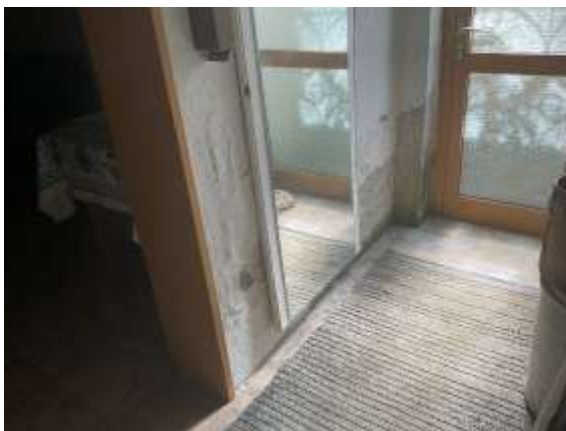
- An der Südfassade zeigt sich ein horizontaler Riss im Deckenbereich zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss.



- Balkonplatte: Teilweise liegt Bewehrung frei. Es sind großflächige Anstrichabblätterungen erkennbar sowie Betonabplatzungen und Fehlstellen.



- Erdgeschoss: Die Sanitärausstattung ist weitgehend verbraucht.
- Vereinzelt bräunlich wolkige Verfärbungen: Hinweis auf Feuchte.
- Teilweise Fehlstellen, mechanische Beschädigungen an den Oberflächen.
- Kellergeschoss: Putz- und Anstrichabblätterungen, teilweise im Sockelbereich der Außenwände und angrenzenden Innenwände, insbesondere im Flur zum Nebeneingang.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

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.

Bruttogrundfläche (BGF)			
Wohnhaus		561 m²	
Nebengebäude		162 m²	
Grundstück		724 m²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,50	
Wohnfläche, gesamt		260 m²	
Erdgeschoss	105 m²		
Obergeschoss	106 m²		
Dachgeschoss	49 m²		

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.

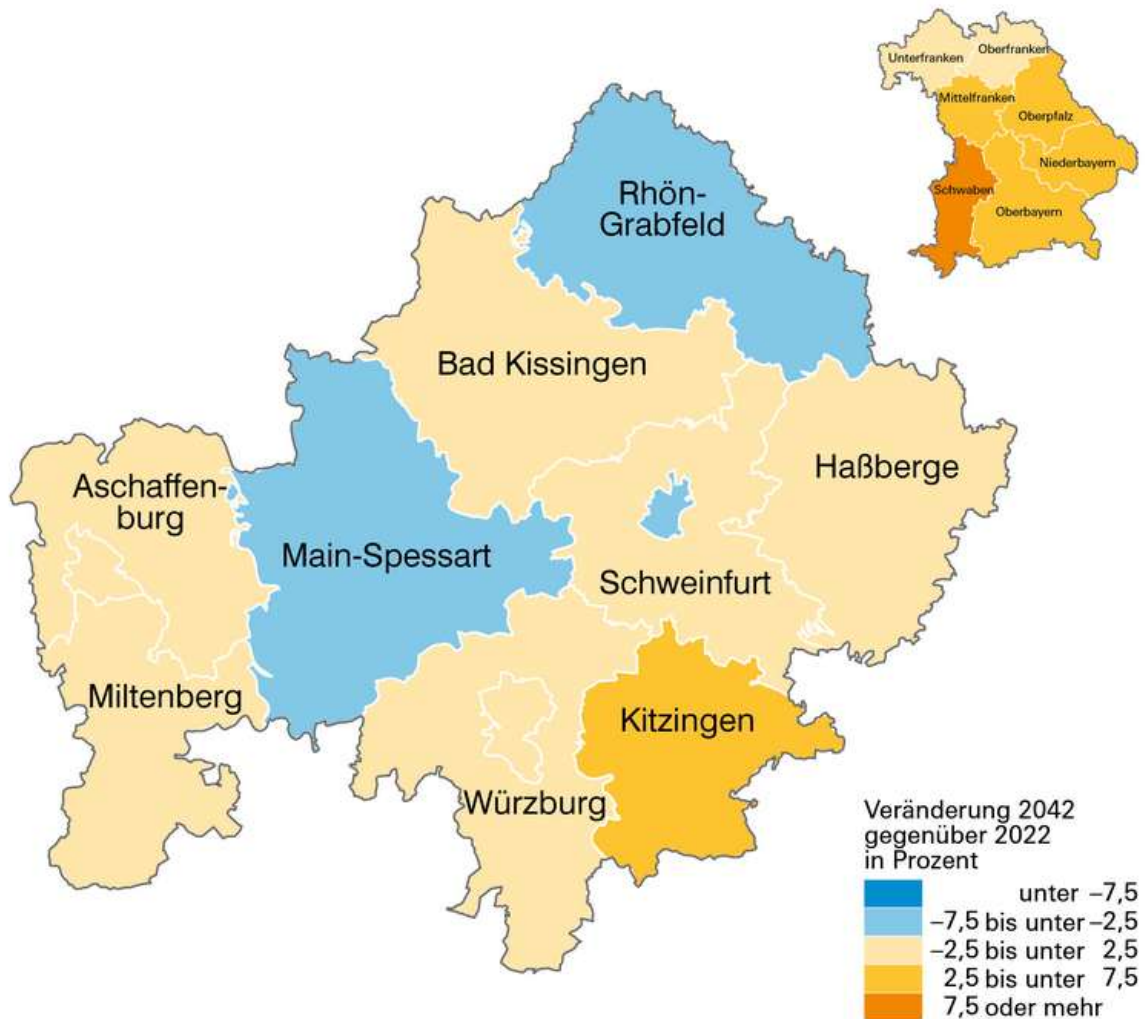
Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen augenscheinlich mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

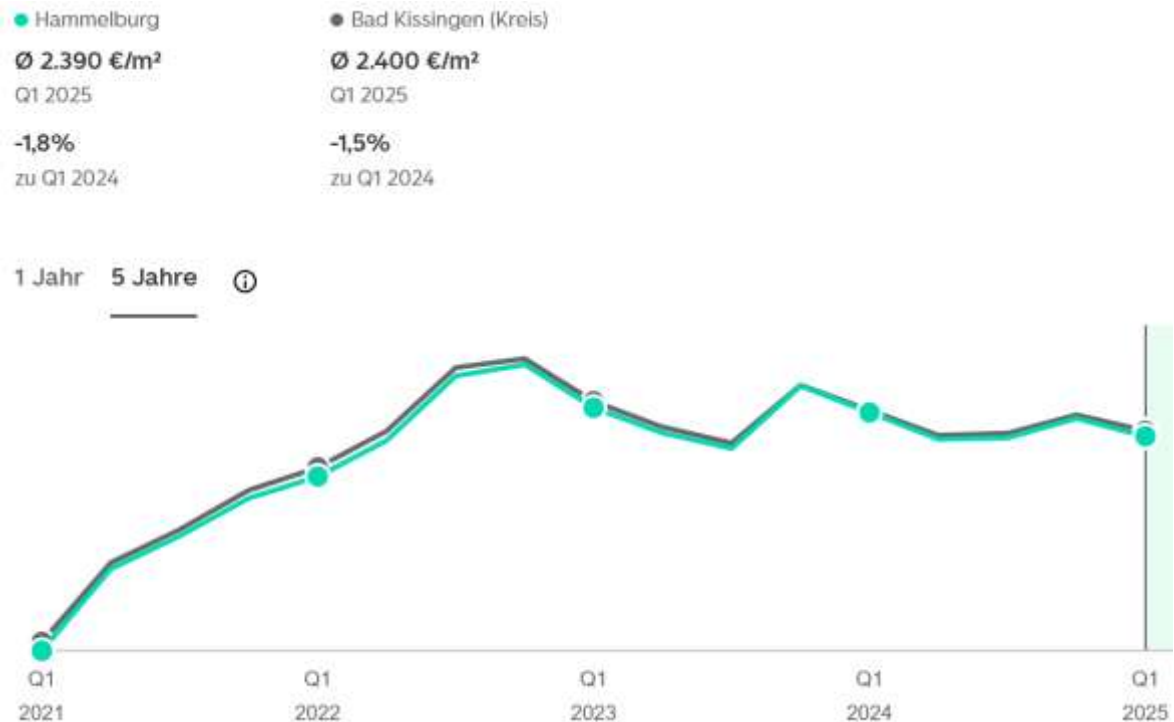
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent:



Die Prognose weist für den Landkreis Bad Kissingen eine stabile Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Hammelburg mit Ortsteilen:⁴



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden in Gemeinden mit vergleichbarem Bodenwertniveau des Landkreises Bad Kissingen und im benachbarten Landkreis Main-Spessart folgende Ein- bis Dreifamilienhäuser der Baujahre 1960 bis 1980 mit Grundstücksgrößen von 500 m² bis 1.000 m² veräußert:⁵

Nr.	Verkauf	Gemeinde	Art	Baujahr	Mod.	Ausst.	Wohnfl.	Grundst.	Kaufpreis
Landkreis Bad Kissingen									
1	2023	Geroda	EFH/ELW	1980	4	2,3	229 m²	676 m²	325.000 €
2	2023	Münnerstadt	ZFH	1968		1,5	200 m²	708 m²	110.000 €
3	2023	Thundorf	EFH	1967	5	2,6	160 m²	690 m²	258.000 €
4	2023	Thundorf	ZFH	1977	5	1,9	180 m²	735 m²	300.000 €
5	2024	Wermerichsh.	ZFH	1974	1	2,4	196 m²	655 m²	185.000 €
Landkreis Main-Spessart									
9	2023	Halsheim	ZFH	1967			200 m²	710 m²	210.000 €
10	2023	Binsfeld	EFH	1970	4	3	115 m²	570 m²	182.800 €

Im benachbarten Landkreis Schweinfurt wurden in diesem Zeitraum keine vergleichbaren Objekte veräußert.

Kaufangebote:

Im Landkreis Bad Kissingen werden gegenwärtig drei Zweifamilienhäuser mit folgenden Kriterien zum Kauf angeboten⁶:



Objektdetails

239.900 €	10	218 m²	465 m²
Kaufpreis	Zi.	Wohnfläche	Grundstück
Etagenanzahl:	2		
Wohnfläche ca:	218 m²		
Nutzfläche ca:	110 m²		
Grundstücksfläche ca:	465 m²		



Objektdetails

220.000 €	8	216 m²	514 m²
Kaufpreis	Zi.	Wohnfläche	Grundstück
Haus typ:	Mehrfamilienhaus		
Wohnfläche ca:	216 m²		
Grundstücksfläche ca:	514 m²		
Zimmer:	8		



Einfamilienhaus zum Kauf

280.000 € 1.400 €/m²

 7	 200 m²	 711 m²
Zimmer	Wohnfläche	Grundstück

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 2024.

⁴ www.immoscout24.de

⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

⁶ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé