

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

# GUTACHTEN

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

**Anwesen:** Untererthal, Frühlingsstraße 4

**Datum:** 05.11.2025

**Verfasser:** Markus Stürzenberger

**Aktenzeichen:** 801 K 39/24 – S25106

**Persönlich haftend:**

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

**Geschäftsführer:**

Stephan Schulz  
Christian Weis  
Markus Stürzenberger

<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. Gebäudebeschreibung</b>	<b>9</b>
<b>5. Situation am Immobilienmarkt</b>	<b>22</b>
<b>6. Fußnoten</b>	<b>24</b>

## 1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage		
Adresse	Frühlingsstraße 4, 97762 Hammelburg-Untererthal		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	23.09.2025		
Baujahr	1971		
Konstruktion	Mauerwerkswände, Holzdachstuhl		
Modernisierung	im Rahmen der Instandhaltung		
Bauzustand	durchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	969 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	244 m <sup>2</sup>		
Bodenwert	53.295 €		
Sachwert	337.001 €		
Verkehrswert	337.000 €		

## 2. Allgemeines

### **Objektart:**

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.

### **Adresse:**

Frühlingsstraße 4, 97762 Hammelburg, Stadtteil Untererthal.

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt.

### **Auftrag und Auftragszweck:**

Beschluss vom 22.07.2025:

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

### **Objektbezogene Unterlagen:**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 23.07.2025.

Schreiben Bayernwerk Netz GmbH vom 02.09.2022 zum Start der Einspeisung PV-Anlage.

Einspeiseabrechnungen PV-Anlage für die Jahre 2022, 2023 und 2024.

Grundbuchauszug vom 05.06.2025.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

### **Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 23.09.2025 statt.

Anwesend waren der Antragsgegner zu 1) mit Rechtsbeistand sowie der Unterzeichner.

### **Wertermittlungstichtag:**

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen

23.09.2025.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### **Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht Bad Kissingen, Zweigstelle Hammelburg, Grundbuch von Untererthal, Band 52, Blatt 2205 Flurstück 1168.

##### **Entwicklungszustand:**

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

##### **Planungs- und baurechtliche Situation:**

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Schafberg, Nummer UT-bpl-08, rechtskräftig seit 29.08.1963, mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf zulässig, untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig, können ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie den Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegen Grundstück selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

##### **Rechte am Bewertungsgrundstück:**

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

Lfd. Nr. 1:

Rohrleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Untererthal, gem. FlurbPlan Untererthal eingetragen am 09.05.1968.

Laut Ersatzausweis zur Flurbereinigung besteht das Recht in der *„Verpflichtung, die verlegte Rohrleitung zu dulden und das Grundstück von den mit der Instandhaltung beauftragten Personen jederzeit betreten zu lassen. Der durch notwendige Instandsetzungsarbeiten verursachte Schaden am Grundstück ist gegen Ersatz zu dulden.“*

Die Lage der Leitung im Grundstück ist nicht bekannt.<sup>1</sup>

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, (Amtsgericht Schweinfurt Az.: 801 K 39/24).

### Rechte an anderen Grundstücken:

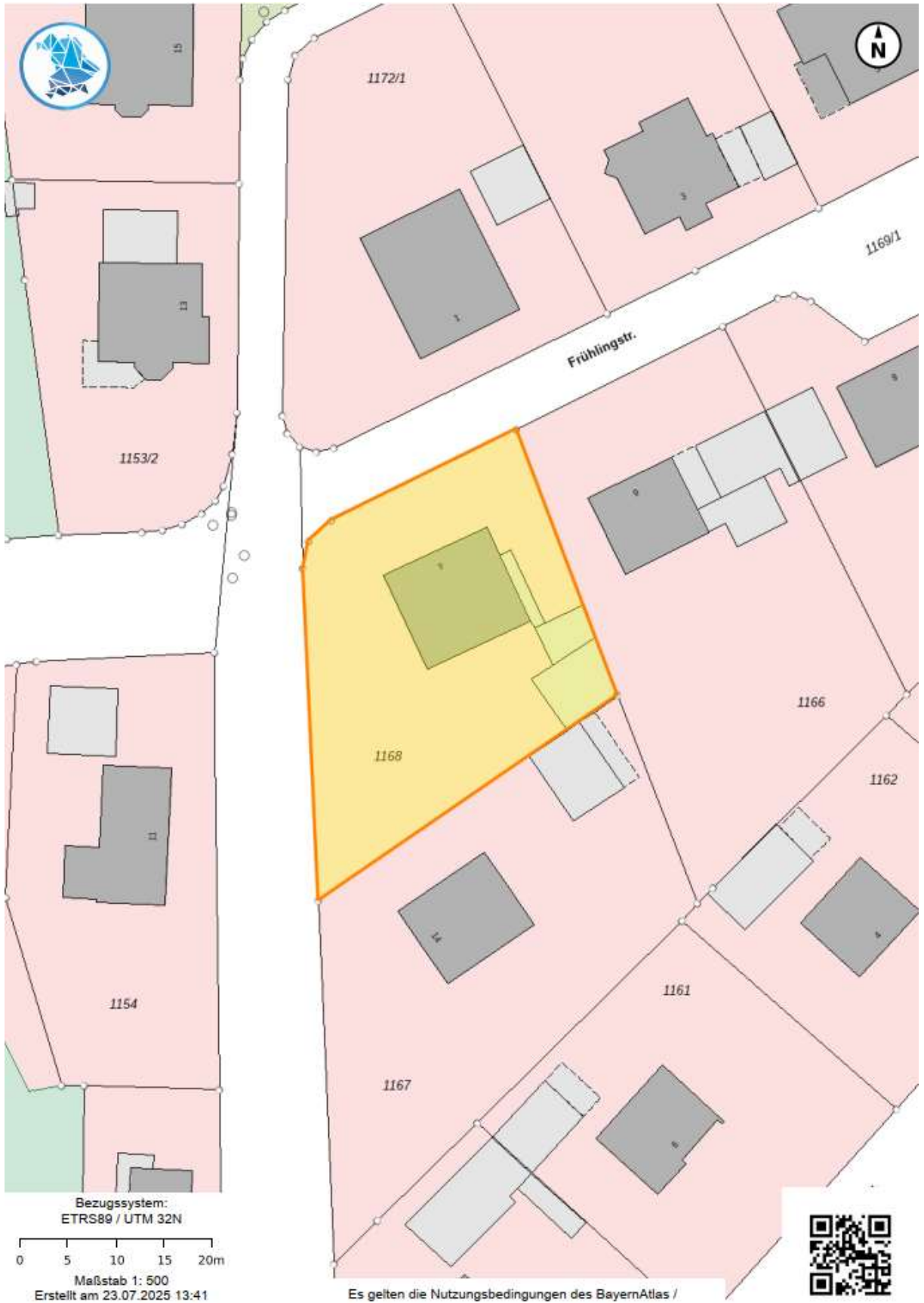
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

## 3.2 Lage<sup>2</sup>

Luftbild (Makrolage)



### Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Bad Kissingen, Kleinstadt Hammelburg, Stadtteil Untererthal.

Die Stadt Hammelburg liegt mit ca. 11.000 Einwohnern im Süden des Landkreises Bad Kissingen. Im Ortsteil Untererthal leben ca. 73 Einwohner.

Untererthal ist über die Bundesstraße B27 erschlossen. Die Stadt Hammelburg ist in südlicher Richtung nach ca. 4 km erreichbar. Die Stadt Bad Brückenau ist in nördlicher Richtung nach ca. 22 km zu erreichen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A7 (Kassel – Ulm) ist über die Anschlussstelle Hammelburg in wenigen Kilometern gegeben.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **Zuschnitt und Größe<sup>3</sup>:**

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 25 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 969 m<sup>2</sup>.

#### **Topografie:**

Das Grundstück weist ein mäßiges Gefälle von Norden nach Süden 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.  
Nach Angabe ist das Objekt seit 25.12.2024 unbewohnt.

## 4. Gebäudebeschreibung

### 4.1 Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 13.01.1971 erteilt.

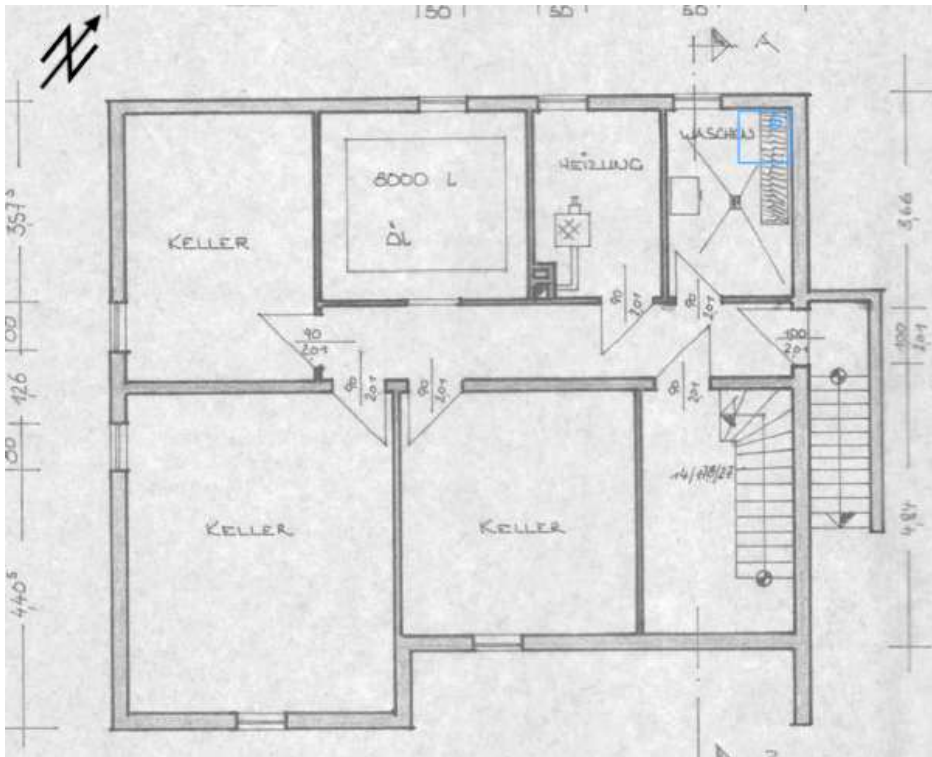
### 4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Das Garagengebäude ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.

### 4.3 Pläne

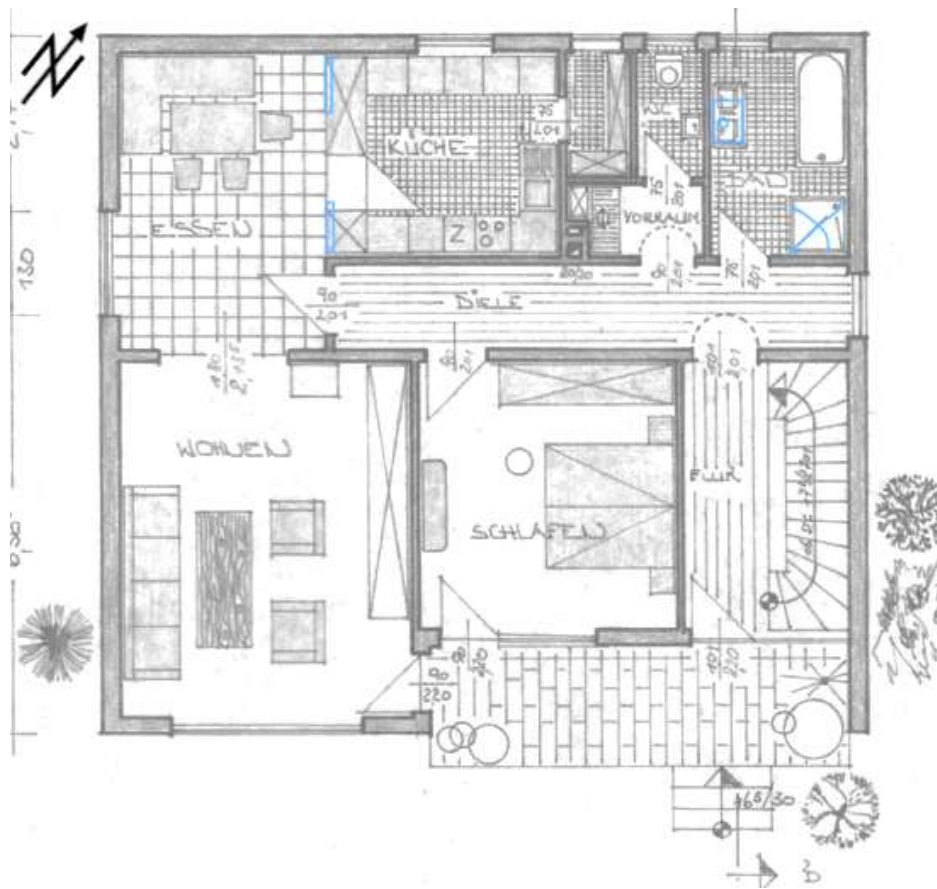
#### Kellergeschoss



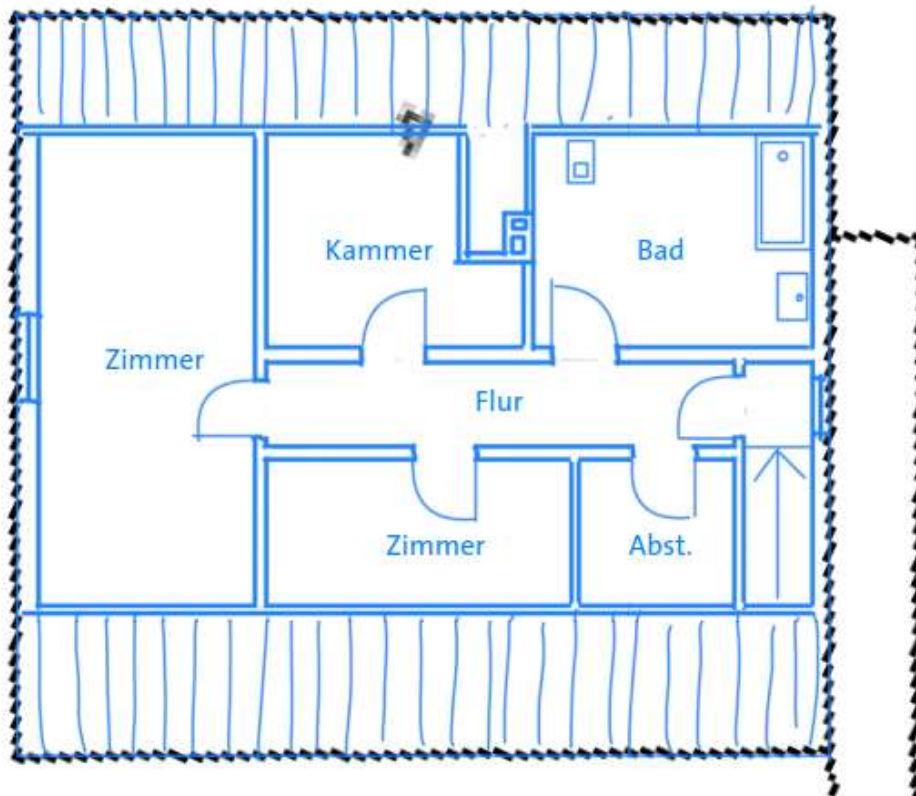
#### Erdgeschoss



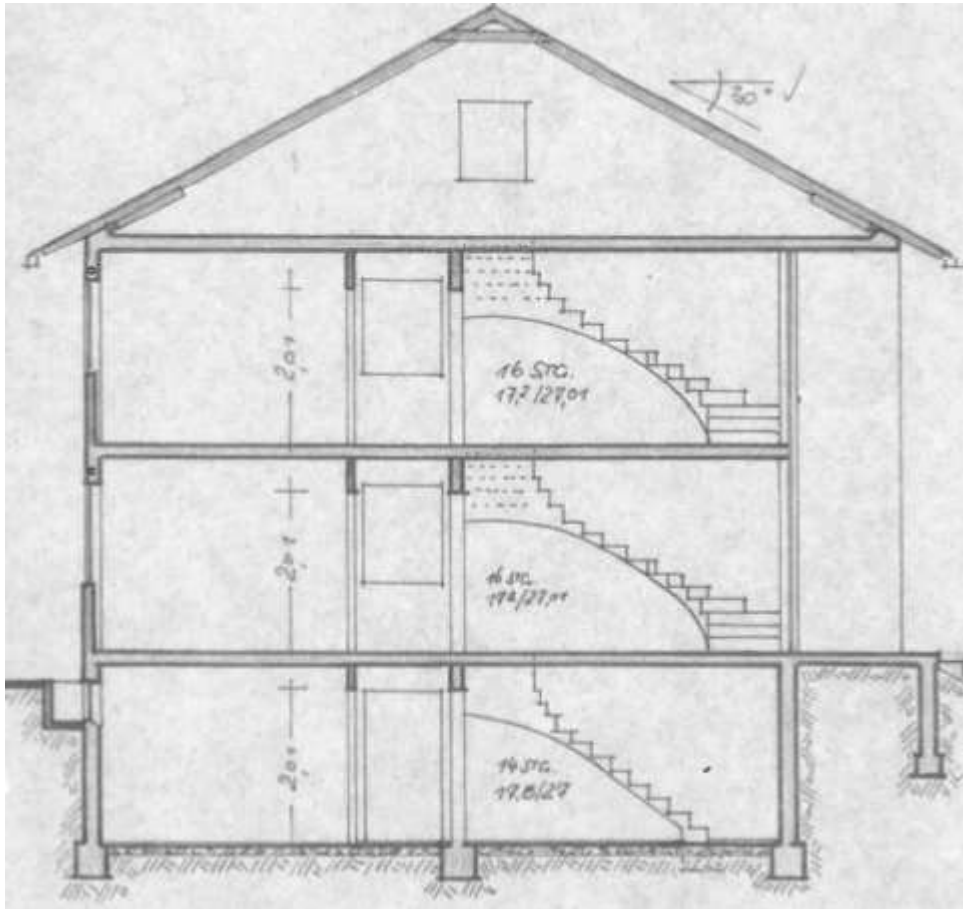
Obergeschoss



Dachgeschoss



## Gebäudeschnitt



#### 4.4 Baubeschreibung Allgemein

##### **Außen- und Innenwände:**

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

##### **Dach:**

Holzsparrendach, augenscheinlich Zwischensparrendämmung, unterseitig alukaschiert. Dacheindeckung Falzziegel. Nach Angabe wurde die Dacheindeckung einschließlich Hartschaum-Aufsparren-Dämmung ca. 2010 bis 2015 erneuert.

Überdachung der Kelleraußentreppe: Holzkonstruktion, Eindeckung: Acryl-Wellplatten.

##### **Fenster und Außentüren:**

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahresgruppe geschätzt 2010 bis 2015. Verdunkelung über außenliegende Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb, teilweise Elektroantrieb. Dachliegefenster mit außenliegender Verdunkelung.

Hauseingangstüre: Kunststofftürblatt mit feststehendem Seitenteil, Zwei-Scheiben-Verglasung. Baujahresgruppe geschätzt 2010 bis 2015.

Nebeneingangstüre, Keller: Kunststofftüre mit Glasausschnitt.

##### **Deckenkonstruktion und Treppen:**

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Treppe: Stahlbetontreppe mit Natursteintritt- und -setzstufen.

##### **Treppenhaus:**

Bodenbelag: Naturstein.

Wand-/ Deckenoberflächen: Raufaser gestrichen.

Obergeschoss, Balkon, Treppenhaus: Kunststeinfliesen.

##### **Kellergeschoss:**

Bodenbelag: Kunststeinfliesen, Estrich beschichtet, teilweise Fliesen, teilweise PVC.

Wand-/ Deckenoberflächen: Putz mit Anstrich.

Sanitärausstattung:

Waschküche: Duschtasse.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Putz mit Anstrich.

### **Heizung:**

Öl-Zentralheizung, Baujahr 1991.

Öl-Lager: 4 Stahltanks, Fassungsvermögen geschätzt jeweils 1.500 Liter.

Brauchwasser Fassungsvermögen ca. 300 Liter. Nach Angabe ca. 2020 erneuert.

Warmwasserbereitung solarunterstützt. Aperturfläche geschätzt ca. 15 m<sup>2</sup>.

Wärmeabgabe: Stahlradiatoren und Kompaktheizkörper.

### **Garage:**

Augenscheinlich Mauerwerk mit Pultdach, Trapezblecheindeckung.

Nach Angabe wurde das Dach sowie der Anstrich ca. 2010 bis 2015 erneuert.

Garagenzufahrt über zwei elektrisch betriebene Segmenttore.

Bodenbelag Betonglattstrich.

Wandoberflächen: Putz mit Anstrich.

Deckenoberfläche: augenscheinlich abgehängt und gestrichen.

Nebenraum: Bodenbelag: Natursteinplatten.

Auf der Garage befindet sich eine PV-Anlage, Baujahr nach Angabe 2020.

Nach Angabe ist zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme die PV-Anlage auf dem Garagendach nicht in Betrieb.

### **Außenanlagen:**

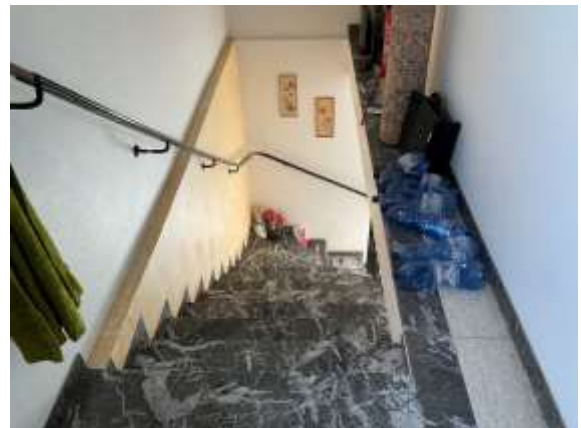
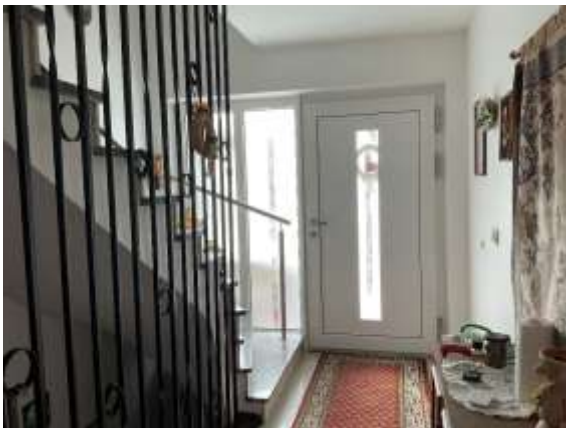
Hauszuweg: talseitig Betonstufen.

Garagenzufahrt Betonsteinpflaster.

Außenanlagen: gärtnerisch angelegt mit Teich, Oberfläche geschätzt ca. 8 m<sup>2</sup>.

Teilweise als Nutzgarten angelegt.

Fotos:



## Kellergeschoss



### 4.4.1 Nutzungseinheit Erdgeschoss

#### **Oberflächen und Innentüren:**

Bodenbeläge: PVC, teilweise Fliesen, teilweise Parkett, teilweise Teppichboden.

Bodenbelag, Terrasse: Kunststeinfliesen.

Wandoberflächen: Glasfaser, gestrichen.

Deckenoberflächen: Raufaser, gestrichen.

Innentüren: glatte, laminierte Holztürblätter in Umfassungszargen, Bauzeit.

Wohnungseingangstüre: Holz-Schiebetüre.

#### **Sanitärausstattung:**

Bad: bodengleiche Dusche mit Glaskabine und Unterputzarmatur, Waschtisch,  
Baujahresgruppe geschätzt 2010 bis 2015.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen, raumhoch.

WC: Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Tapete.

Fotos:



#### 4.4.2 Nutzungseinheit Obergeschoss

##### **Oberflächen und Innentüren:**

Bodenbelag: Teppichboden, teilweise Fliesen.

Wandoberflächen: Strukturtapete, gestrichen.

Deckenoberflächen: Raufaser, gestrichen.

Innentüren: glatte, laminierte Türblätter in Umfassungszargen.

Eingangstüre: glattes holzverleimtes Türblatt in Umfassungszarge.

##### **Sanitärausstattung:**

Bad: Badewanne, Waschbecken,

Boden: Mosaikfliesen.

Wände: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

WC: Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Boden: Mosaikfliesen.

Wände: Fliesen/Strukturtapete, gestrichen.

##### **Fotos:**



#### 4.4.3 Nutzungseinheit Dachgeschoss

Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte nach Angabe ca. 1980.

##### **Oberflächen und Innentüren:**

Bodenbelag: Teppichboden.

Wandoberflächen: Tapete.

Deckenoberflächen: Raufaser, gestrichen.

Innentüren: glatte, laminierte Holztürlätter in Umfassungszargen.

##### **Sanitärausstattung:**

Bad: Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne, Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Boden: Fliesen.

Wände: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

##### **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:

Dachgeschoss:

An der Wand, westliches Zimmer zu südwestlichem Zimmer zeigt sich ein senkrechter Riss auf beiden Seiten der Wand, ausgehend von der Decke nach unten verjüngend, Rissbreite geschätzt bis zu 1 mm.



### **Instandhaltung:**

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als durchschnittlich 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.

<b>Bruttogrundfläche</b>		
Wohnhaus		511 m <sup>2</sup>
Garagegebäude		66 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>		
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,36
<b>Wohnfläche, gesamt</b>		
Erdgeschoss	97 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	97 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss, überschlägig	50 m <sup>2</sup>	

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

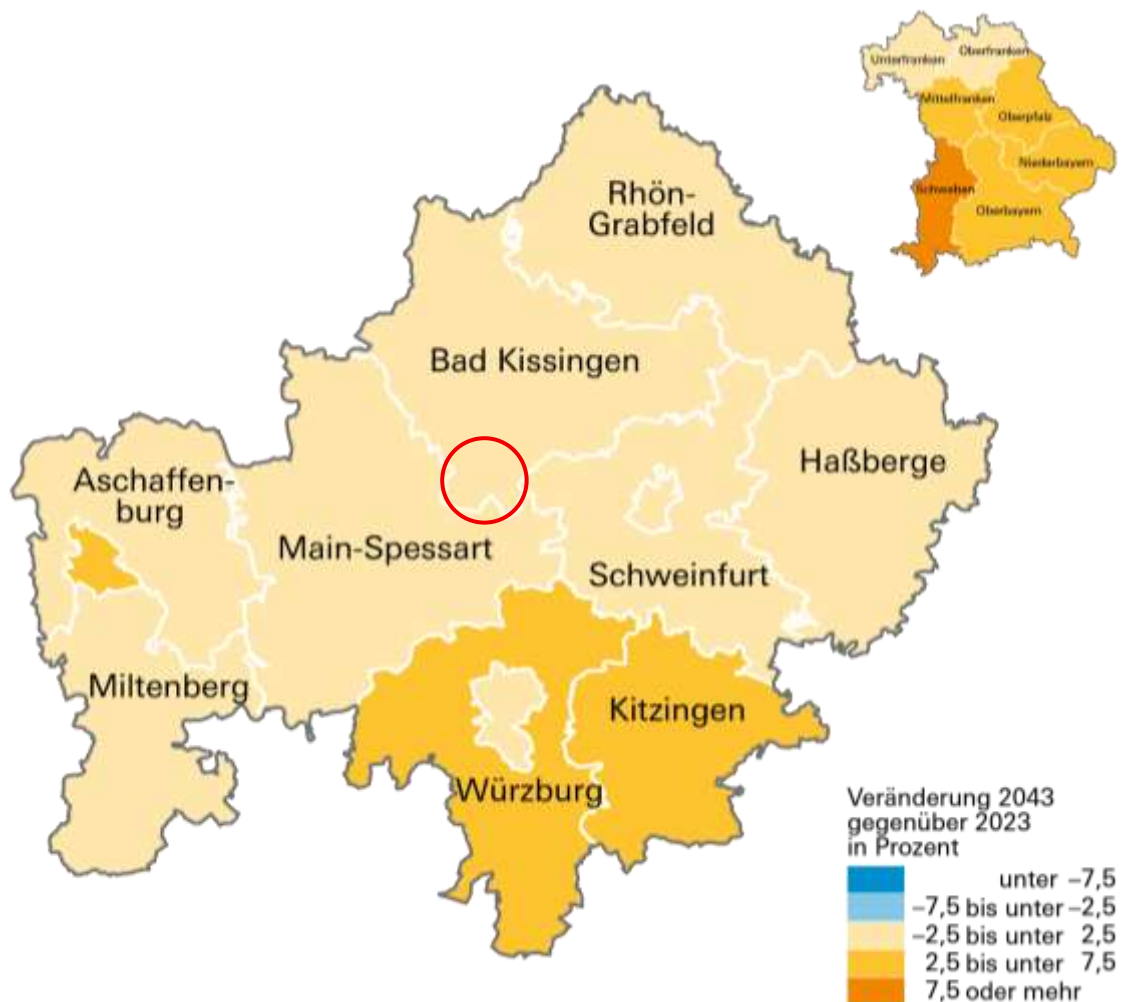
Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

## 5. Situation am Immobilienmarkt

### Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:<sup>4</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 den Landkreis Bad Kissingen eine stabile Entwicklung aus.

## Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Hammelburg mit Ortsteilen:<sup>5</sup>



Die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnhäuser stagnieren seit der zweiten Jahreshälfte 2022. Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

### Verkäufe:

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden in Untererthal und Gemeinden mit vergleichbarem Bodenrichtwertniveau 10 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1960 und 1980 und Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> verkauft:<sup>6</sup>

Nr.	Verkauf	Gemarkung	BJ	WF	BRW	Grundstück	Kaufpreis
1	2025	Schwärzelbach	1967	184 m <sup>2</sup>	40 €	1.475 m <sup>2</sup>	185.000 €
2	2025	Oberthulba	1979	176 m <sup>2</sup>	60 €	1.168 m <sup>2</sup>	225.000 €
3	2024	Thulba	1980	210 m <sup>2</sup>	45 €	917 m <sup>2</sup>	330.000 €
4	2024	Wirmsthal	1970	170 m <sup>2</sup>	45 €	1.286 m <sup>2</sup>	300.000 €
5	2024	Thulba	1966	160 m <sup>2</sup>	40 €	663 m <sup>2</sup>	317.500 €
6	2024	Albertshausen	1972	225 m <sup>2</sup>	65 €	872 m <sup>2</sup>	360.000 €
7	2023	Reith	1974	170 m <sup>2</sup>	45 €	966 m <sup>2</sup>	285.000 €
8	2023	Ramsthal	1972	335 m <sup>2</sup>	55 €	996 m <sup>2</sup>	345.000 €
9	2023	Untereschenbach	1974	201 m <sup>2</sup>	50 €	712 m <sup>2</sup>	275.000 €
10	2023	Schlimphof	1976	170 m <sup>2</sup>	55 €	1.371 m <sup>2</sup>	205.000 €

### Kaufangebote:

Im Landkreis Bad Kissingen wird gegenwärtig ein Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1200 m<sup>2</sup>, Baujahr zwischen 1960 und 1980 und Gesamtwohnflächen zwischen 160 m<sup>2</sup> und 260 m<sup>2</sup> in vergleichbarer Lage zum Kauf angeboten:<sup>7</sup>



**345.000 €** 1.380 €/m<sup>2</sup>

Ab 1.111 €/Monat finanzieren ⓘ

### Haus zum Kauf

12 Zimmer · 250 m<sup>2</sup> · 1.051 m<sup>2</sup> Grundstück ·  
frei ab sofort

Waldstr. 17, Ebenhausen, Oerlenbach (97714)

## 6. Fußnoten

- <sup>1</sup> Angabe der Beteiligten der Augenscheinnahme und Bauamt Stadt Hammelburg
- <sup>2</sup> Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern
- <sup>3</sup> Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- <sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.
- <sup>5</sup> [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de)
- <sup>6</sup> Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung
- <sup>7</sup> [www.immobilienscout.24.de](http://www.immobilienscout.24.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), Angaben laut Exposé