

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

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Wülfershausen, St. Kilian-Straße 23

Datum: 04.04.2025

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 801 K 46/24 – S25003

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 | 9 |
| 5. Situation am Immobilienmarkt | 14 |
| 6. Fußnoten | 16 |

1. Zusammenfassung

| | |
|--------------------------|---|
| Beschrieb | Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden |
| Adresse | St.-Kilian-Straße 23, 97535 Wasserlosen - Wülfershausen |
| Auftrag | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB |
| Wertermittlungstichtag | 25.02.2025 |
| Baujahr | um 1800 |
| Konstruktion | Mauer-/Fachwerk mit Holz-Satteldächern |
| Modernisierung | ca. 2015 bis 2025 |
| Bauzustand | geschätzt durchschnittlich |
| Flächen | |
| Grundstück | 1.650 m ² |
| Wohnfläche, überschlägig | 430 m ² |
| Bodenwert | |
| | 61.650 € |
| Sachwert | |
| | 383.664 € |
| Verkehrswert | |
| | 384.000 € |

2. Allgemeines

Objektart:

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit zwei Wohnhäusern, Scheune und weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden.

Adresse:

St.-Kilian-Straße 23, 97535 Wasserlosen, Gemeinde Wülfershausen.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Laut Beschluss vom 13.01.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Unterlagen, von HSP beschafft:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 15.01.2025.

Unterlagen, vom Amtsgericht geliefert:

Grundbuchauszug vom 05.12.2024.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 25.02.2025 statt.

Anwesend war der Unterzeichner.

Die Augenscheinnahme erfolgt vom öffentlichen Straßenraum durch den Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:

25.02.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Wülfershausen, Band 37, Blatt 1810, Flurstück 56.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 12:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobiliervollstreckung, AZ: 801 K 46/24.

Denkmal¹:

Das Wohnhaus Nr. 23 ist in der Denkmalliste eingetragen:

| | |
|-----------------|--|
| Aktennummer | D-6-78-192-75 |
| Lage | Bezirk Unterfranken I Landkreis Schweinfurt I Wasserlosen |
| Adresse: | St.-Kilian-Straße 23 |
| Beschreibung: | Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, um 1800. |
| Verfahrenstand: | Benehmen hergestellt |
| Denkmalart: | Baudenkmal |

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

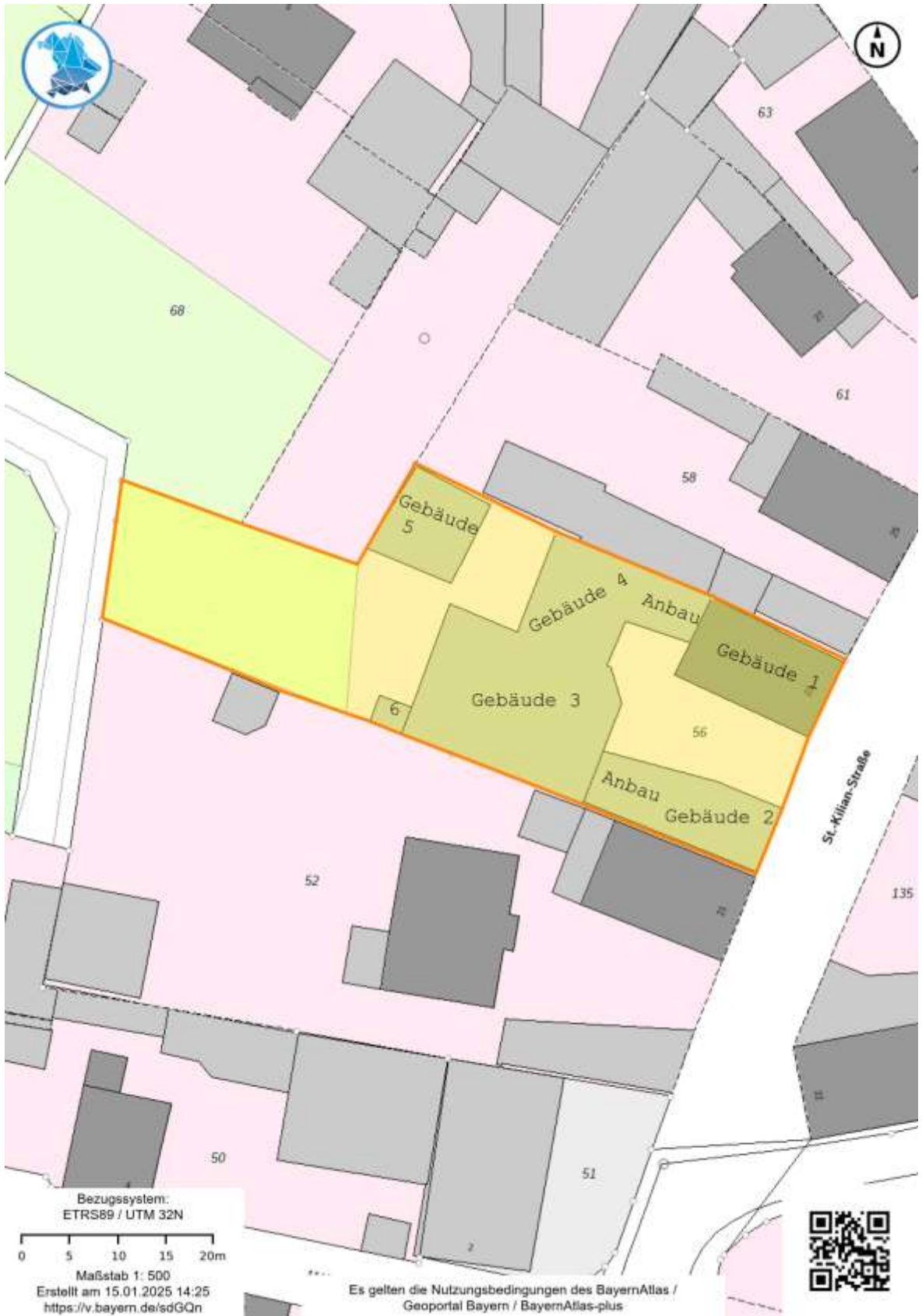
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage²

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Schweinfurt, Gemeinde Wasserlosen, Ortsteil Wülfershausen.

Mit ca. 3.400 Einwohnern, verteilt auf 8 Ortsteile, liegt Wasserlosen im Nordwesten des Landkreises Schweinfurt.

Der Ortsteil Wülfershausen liegt ca. 6 km südlich der Gemeinde Wasserlosen. Die Stadt Schweinfurt ist über die Bundesstraße B303 in ca. 19 km erreichbar. Erschlossen wird Wülfershausen durch die Staatsstraße St2433. Der Anschluss an die Bundesautobahn A7 (Kassel – Ulm) ist über die Anschlussstelle Wasserlosen in ca. 4 km möglich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nähe des Ortskerns. Die Umgebung ist geprägt durch dörfliche Mischbebauung

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe³:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 25 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 55 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.650 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein mäßiges Gefälle von Nordwesten nach Südosten 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 ehemalig landwirtschaftliches Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt.
Laut Eintrag in die Denkmalliste wurde das Wohnhaus um 1800 errichtet.

4.2 Baukonzeption

Auf dem Anwesen sind augenscheinlich zwei Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nebengebäude errichtet.

Gebäude Nord, Wohnhaus, Hausnr. 23:

Das Gebäude besteht augenscheinlich aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung im Gebäude erfolgt wahrscheinlich über eine innenliegende Treppe. Ob das Haus unterkellert ist, kann nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Gebäude Süd, Wohnhaus (Gebäude 2):

Das Gebäude besteht augenscheinlich aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Ob das Haus unterkellert ist, kann nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Nebengebäude:

Die Gebäude 3 und 4 (Scheune) bestehen augenscheinlich aus Erd- und Obergeschoss.

Die Gebäude 5 und 6 sind wahrscheinlich eingeschossig.

4.3 Baubeschreibung Wohnhaus Nord (Hausnr. 23)

Die Gebäudehülle macht den Eindruck einer umfangreichen Sanierung, geschätzt 2015 bis 2025. Der metallverkleidete Kamin deutet auf eine Modernisierung der Heizung hin.

Eine Unterkellerung des Wohnhauses ist nicht zweifelsfrei erkennbar.

Außenwände:

Weit überwiegend Holzfachwerkkonstruktion mit verputzten Gefachen.

Hofseitig erdgeschossig wahrscheinlich Mauerwerkskonstruktion verputzt und gestrichen.

Dach:

Gewalmtes Holzstängeldach mit Falzziegeleindeckung.

Dachgauben mit Blech verkleidet.

Fenster und Außentüren:

Fensterkonstruktion nicht zweifelsfrei erkennbar.

Verdunkelung über Holzklappläden.

Anbau an das Wohnhaus Nr. 23 (Gebäude 3):

Außenwände augenscheinlich unverputzt.

Dacheindeckung augenscheinlich erneuert wie angrenzendes Wohnhaus.

Außenanlagen:

Hoffläche möglicherweise betoniert, teilweise Waschbetonplatten, teilweise Beton-Rasengittersteine.

Säulenkonstruktion der Hofeinfahrt augenscheinlich erneuert in Naturstein, Hof Tore mit Holzwerkstoffplatten verkleidet.

Westliche Grundstücksgrenze:

Westliche Zufahrtmöglichkeit über angrenzende, laut Kataster augenscheinlich öffentliche, Wiesenfläche und Flurwege. Westliches Tor augenscheinlich erneuert in Stahlkonstruktion wahrscheinlich erneuert: Stahlkonstruktion, verzinkt.

4.4 Baubeschreibung Wohnhaus Süd (Gebäude 2)

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerkskonstruktion, verputzt.

Fenstergewänder überwiegend Naturstein.

Im Obergeschoss teilweise Holzgewänder, Hinweis auf Fachwerkkonstruktion.

Dach:

Dachkonstruktion augenscheinlich Holzsparrendach mit Falzziegeleindeckung, Baujahresgruppe geschätzt 1960 bis 1990.

Kaminkopfverkleidung verlinkert.

Fenster:

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, augenscheinlich erneuert.

Hauseingangstüre:

augenscheinlich kassettiertes Holztürblatt.

Westlicher Anbau

Erdgeschoss augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Obergeschoss augenscheinlich Holzfachwerk, Gefache verputzt.

Zugang über Holzbrettertüren und Holzschiebetore.

Dachkonstruktion augenscheinlich Holzsparrendach mit Falzziegeleindeckung.

4.5 Baubeschreibung landwirtschaftliche Nebengebäude

Augenscheinlich Mauerwerk/Fachwerkkonstruktion, teilweise unverputzt.

Holz satteldächer mit Faserzement-Wellplatten-/ Falzziegeleindeckung.

Dacheindeckungen augenscheinlich teilweise erneuert.

Zugang, Zufahrt über Holzbrettertüre und -tore.

4.6 Fotos



4.7 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:

Im Bereich der südlichen Scheune:

Teilweise sind erhebliche Verformungen im Bereich der Firste der Nebengebäude wahrnehmbar: Hinweis auf konstruktive Beeinträchtigung.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand wird im Übrigen als durchschnittlich eingeschätzt.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.
Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.8 Flächen

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

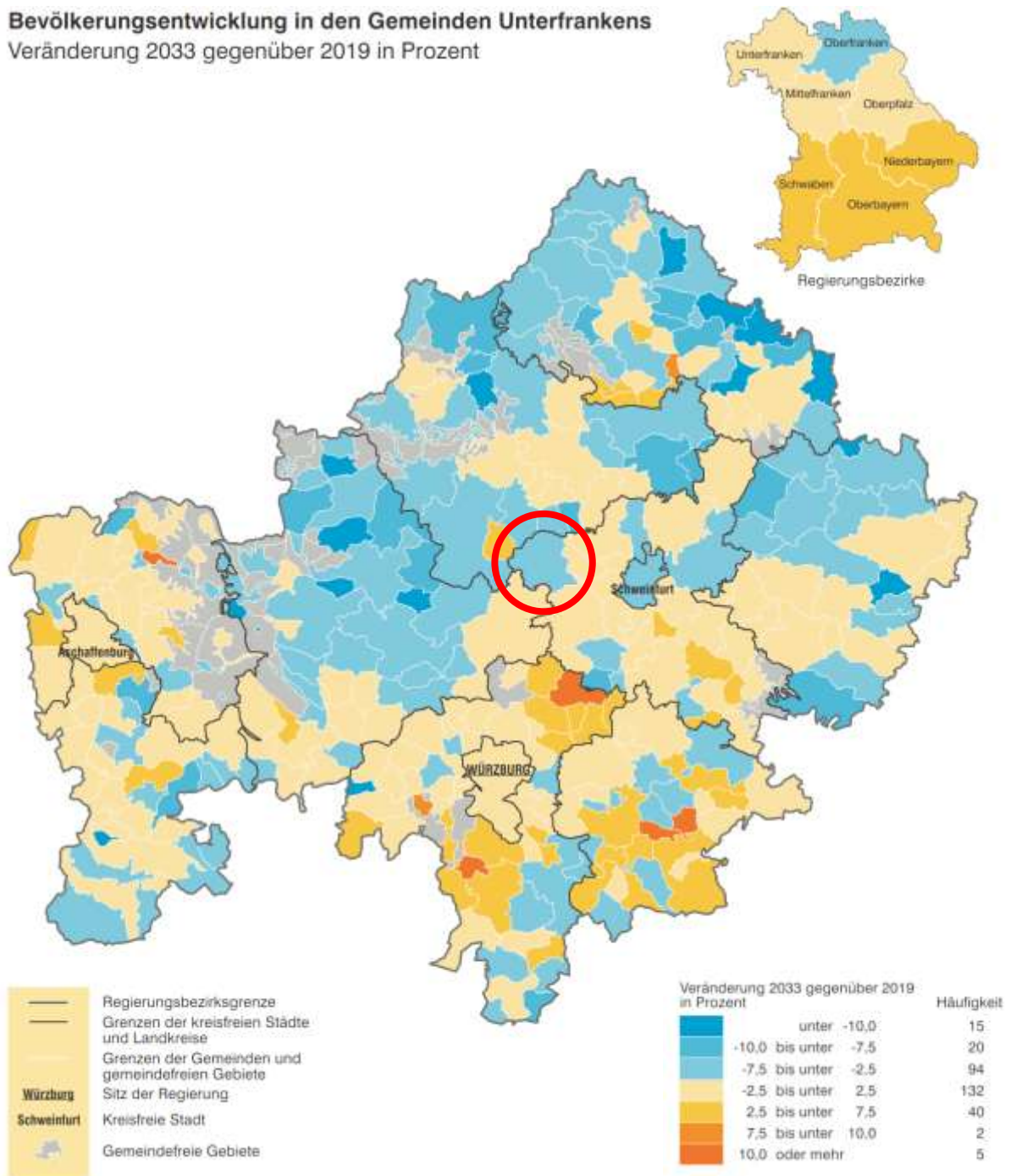
| | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF), überschlägig | | |
| Gebäude 1 (Wohnhaus Nord) | | 407 m ² |
| Anbau Wohnhaus Nord | | 76 m ² |
| Gebäude 2 (Wohnhaus Süd) | | 160 m ² |
| Anbau Wohnhaus Süd | | 157 m ² |
| Gebäude 3 | | 287 m ² |
| Gebäude 4 | | 110 m ² |
| Gebäude 5 | | 86 m ² |
| Gebäude 6 | | 11 m ² |
| | | |
| Grundstück | | 1.650 m ² |
| Bebaute Grundstücksfläche, überschlägig | | 1.300 m ² |
| Grünland, überschlägig | | 350 m ² |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | | 0,30 |
| | | |
| Wohnfläche (WF), überschlägig aus BGF | | 430 m ² |
| Wohnhaus Nord | 310 m ² | |
| Wohnhaus Süd | 120 m ² | |

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:⁴

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Unterfrankens

Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



Die Prognose weist für den Landkreis Schweinfurt eine stabile Entwicklung aus. Für die Gemeinde Wasserlosen wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Verkäufe:

In den Jahren 2023 und 2024 wurden in Gemeinden mit vergleichbaren Bodenwertniveau der Region des Bewertungsobjektes folgende (aufgegebene) landwirtschaftliche Hofstellen mit Grundstücksgrößen von 800 m² bis 3.000 m² veräußert.⁵

| Nr. | Verkauf | Gemeinde | Baujahr | Wohnfläche | Modernisierung | Grundstück | Kaufpreis |
|-------------------------|---------|------------------|---------|----------------------|----------------|------------------------|-----------|
| Landkreis Schweinfurt | | | | | | | |
| 1 | 2023 | Abersfeld | | | | 1.614,0 m ² | 213.000 € |
| 2 | 2023 | Abersfeld | | | | 2.918,0 m ² | 230.000 € |
| 3 | 2023 | Oberlauringen | 1905 | | | 1.374,0 m ² | 280.000 € |
| 4 | 2023 | Reichmannshausen | | | | 1.831,0 m ² | 160.000 € |
| 5 | 2024 | Sulzdorf | | | | 1.770,0 m ² | 245.000 € |
| 6 | 2024 | Waldsachsen | | | | 1.829,0 m ² | 365.000 € |
| 7 | 2023 | Wülfershausen | | | | 950,0 m ² | 390.000 € |
| Landkreis Bad Kissingen | | | | | | | |
| 8 | 2024 | Machtilshausen | 1581 | 131,0 m ² | Instandh. | 1.590,0 m ² | 120.000 € |
| 9 | 2023 | Ramsthal | | | einzelne | 1.180,0 m ² | 210.650 € |
| Landkreis Main-Spessart | | | | | | | |
| 10 | 2023 | Arnstein | | | mittel | 1.056,0 m ² | 20.000 € |
| 11 | 2024 | Zellingen | 1898 | 122,0 m ² | mod.bed. | 887,0 m ² | 227.000 € |

Kaufangebote:

Gegenwärtig werden in der Region des Bewertungsobjekt 2 hinsichtlich Nutzungsart Baujahresgruppe und Größe weitgehend vergleichbares Objekt zum Verkauf angeboten:



199.500 € 1.263 €/m²

Einfamilienhaus zum Kauf

7 Zimmer · 158 m² · 1.989 m² Grundstück
Engenthal, Elfershausen / Engenthal (97725)

Platin Partner  VR-Energie & ImmoService GmbH



125.000 € 675 €/m²

Einfamilienhaus zum Kauf

13 Zimmer · 185,2 m² · 1.562 m² Grundstück
Schwemmelsbach, Wasserlosen (97535)

 Karin Sacher Immobilien

6. Fußnoten

¹ <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

² Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

³ Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung