HSP Die Sachverständigen für Bau und Immobilien

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 70507 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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Wildflecken, Die Höh 4

Datum: 19.06.2026

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 801 K 62/25 – S26024

b.v.s Sachverständige – Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
RICS® the mark of property professionalism worldwide
Wir beschäftigen HypZert Gutachter/innen

Inhalt Seite

1.	Zusammenfassung	3
2.	Allgemeines	4
3.	Grundstück	5
4.	Gebäudebeschreibung	10
5.	Situation am Immobilienmarkt	16
6.	Fußnoten	18

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus		
Adresse	Die Höh 4, 97772 Wildflecken		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungsstichtag	14.04.2026		
Baujahr	ca. 1958		
Konstruktion	augenscheinlich Mauerwerk mit Satteldach		
Modernisierung	nicht bekannt		
Bauzustand	unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	569 m²		
Wohnfläche, überschlägig	190 m²		
Bodenwert	19.915 €		
Sachwert	185.580 €		
Verkehrswert	186.000 €		

2. Allgemeines

Objektart:
Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus.

Adresse:
Die Höh 4, 97772 Wildflecken.

Auftraggeber:
Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobiliarvollstreckung, Rüfferstraße 1,
97421 Schweinfurt.

Auftrag und Auftragszweck:
Beschluss vom 09.02.2026:

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

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts). Es handelt sich insbesondere nicht um ein Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, zu Baumängeln, Bauschäden, Baukosten oder ein Rechtsgutachten zur Situation des Baurechts oder die mögliche bauliche Nutzung des Anwesens.

Objektbezogene Unterlagen:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 10.02.2026.
Grundbuchauszug vom 03.12.2025.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:
Die Augenscheinnahme fand am 14.04.2026 statt.
Anwesend waren der Vertreter der Antragstellerin sowie der Unterzeichner.

Der Vertreter der Antragstellerin sowie der Unterzeichner erscheinen um 10:00 Uhr am Anwesen. Die Bewohnerin, nach Aussage Partnerin des Antragsgegners, verweigert den Zutritt. Es wird die Möglichkeit gegeben, mit dem Antragsgegner zu kommunizieren, um den Zutritt zu gestatten. Der Vertreter der Antragstellerin und der Unterzeichner warten.

Beginn der Augenscheinnahme zunächst von außen um 10:09 Uhr.

Um 10:15 Uhr öffnet auf ein erneutes Klingeln niemand.

Wertermittlungsstichtag:
Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen 14.04.2026.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Bad Kissingen, Grundbuch von Wildflecken, Band 33, Blatt 1500, Flurstück 1396.

Entwicklungszustand:
Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen.
Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan. Es gelten die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 62/25).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

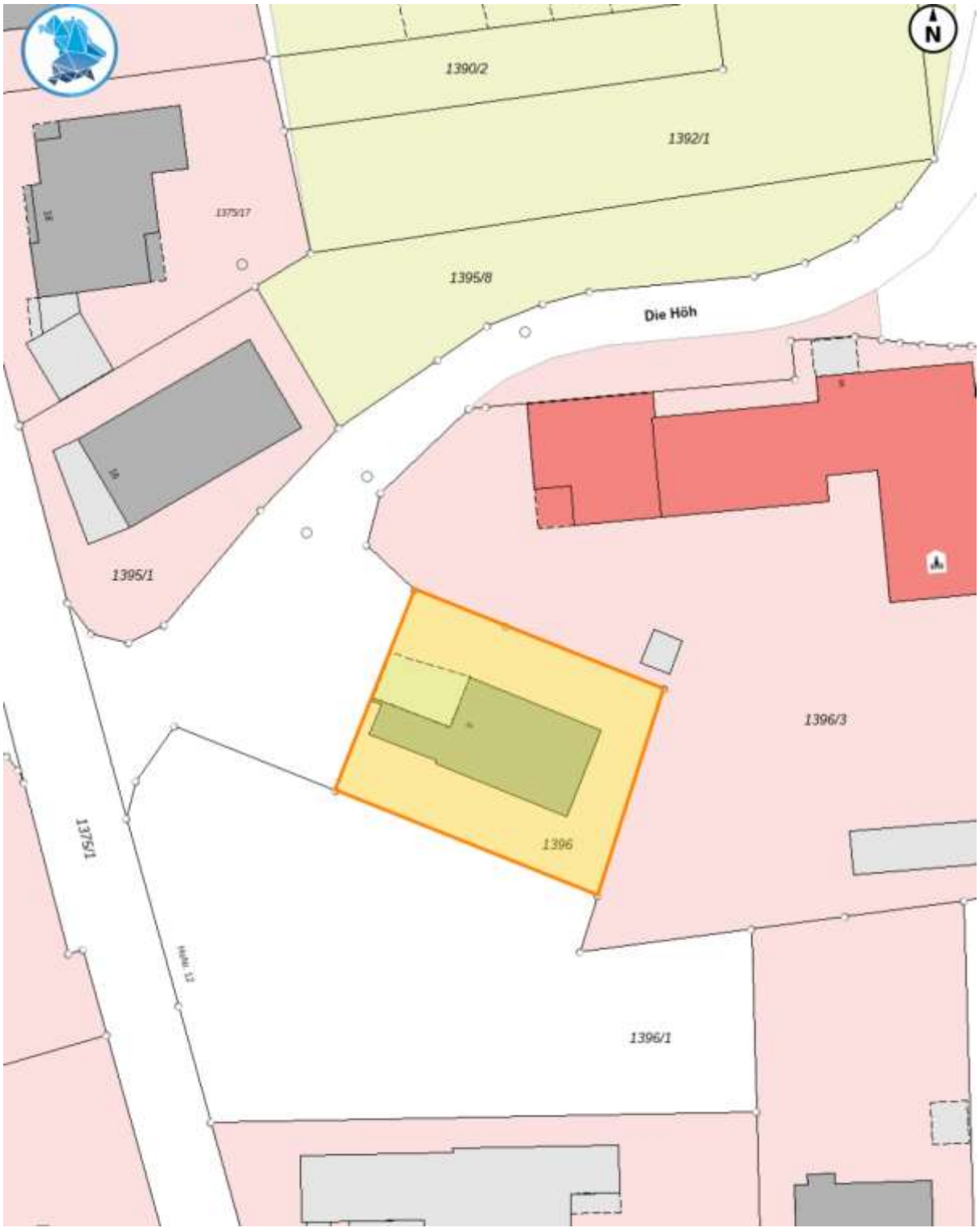
Über vorliegende Miet- oder Pachtverhältnisse liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor.

3.2 Lage[1]

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Bad Kissingen, Markt Wildflecken.

Der Markt Wildflecken liegt mit seinen ca. 2.900 Einwohnern im Norden des Landkreises Bad Kissingen. Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im Landkreis Bad Kissingen vorhanden.

Erschlossen wird Wildflecken durch die Staatsstraße St2289.
Eine öffentliche Busverbindung ist durch den ÖPNV gegeben.
Die Bundesautobahn A7 kann in ca. 12 km durch die Anschlussstelle
Bad Brückenau/Wildflecken erreicht werden.

Die Umgebung ist geprägt durch den angrenzenden Kindergarten und Grünflächen, sowie individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:
Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 20 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 27 m.
Die Größe des Grundstücks beträgt 569 m².

Topografie:
Das Grundstück ist weitgehend eben.

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 ist der Neubau der Kläranlage für 2027 geplant.[3]

Tatsächliche Nutzung:
Das Grundstück wird augenscheinlich als Wohnhausgrundstück genutzt. Ob eine genehmigte Nutzungas

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Genehmigungspläne für den „Neubau eines Kindergartens mit Schwesternhaus“ datieren vom Februar 1957.

4.2 Baukonzeption

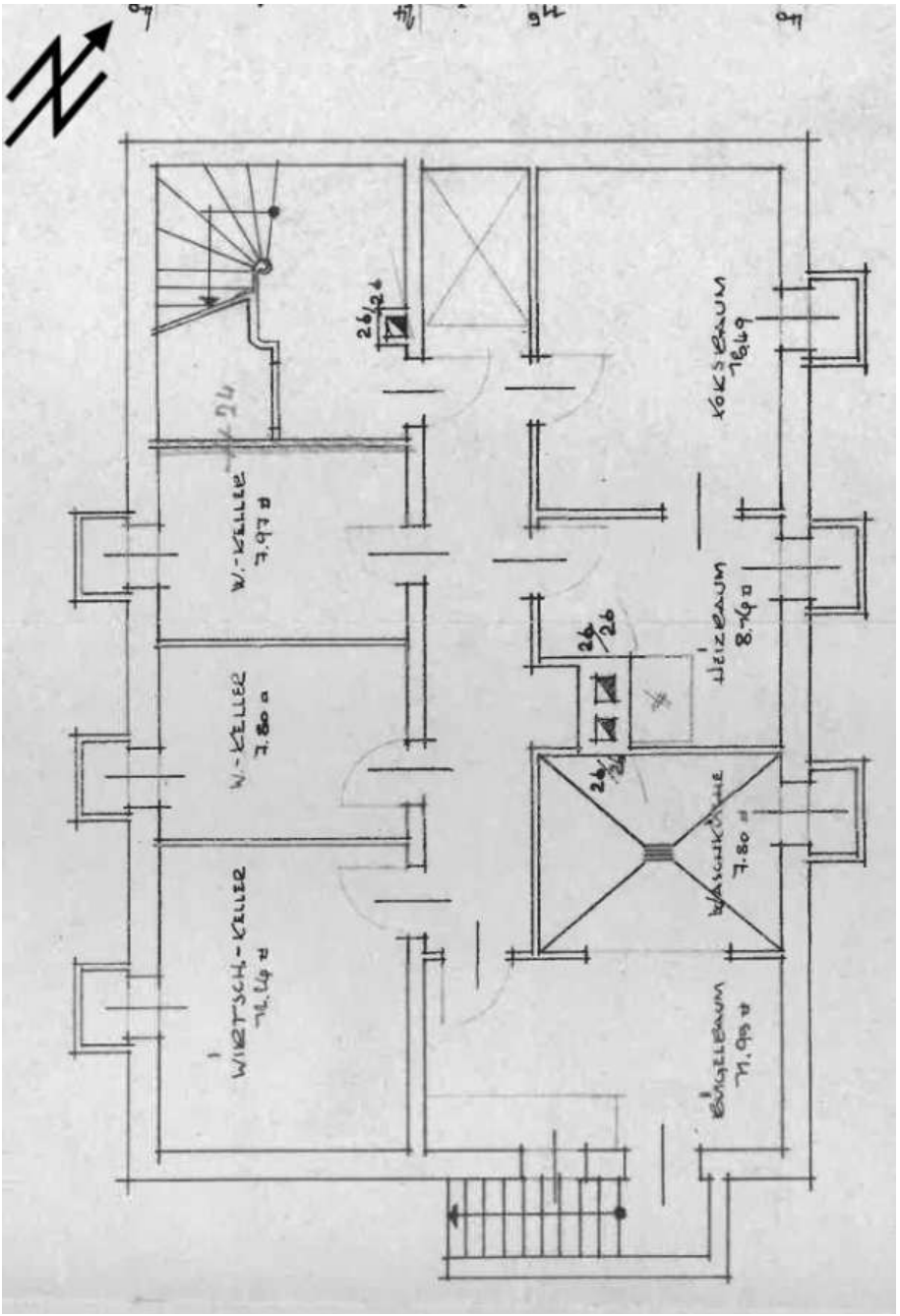
Das Gebäude besteht augenscheinlich aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Das Nebengebäude ist nördlich an das Wohnhaus angebaut.

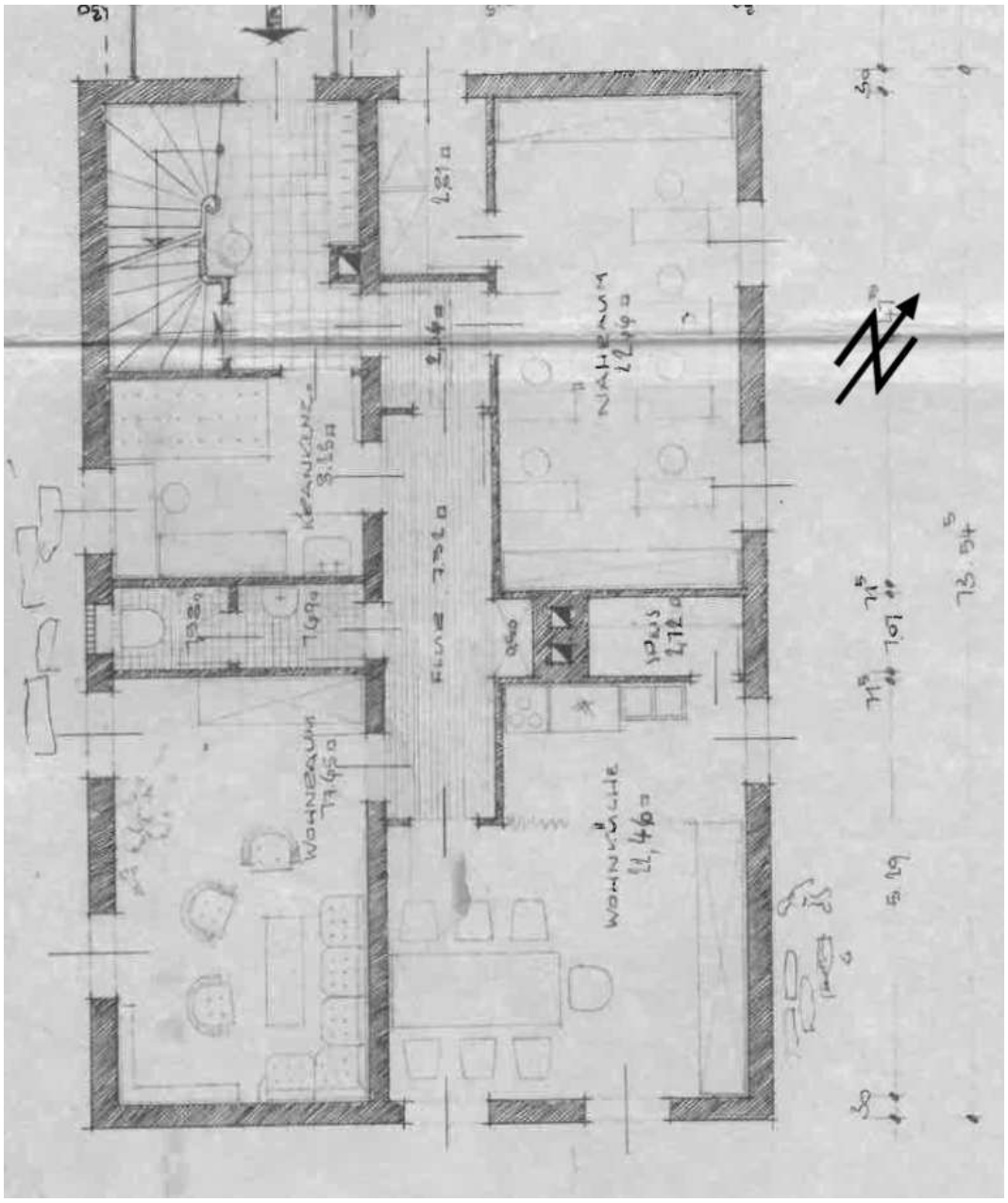
4.3 Pläne

Durch die nicht stattgegebene Innenbesichtigung konnten die vorgelegten Planunterlagen nicht mit örtlichen Feststellungen abgeglichen werden.

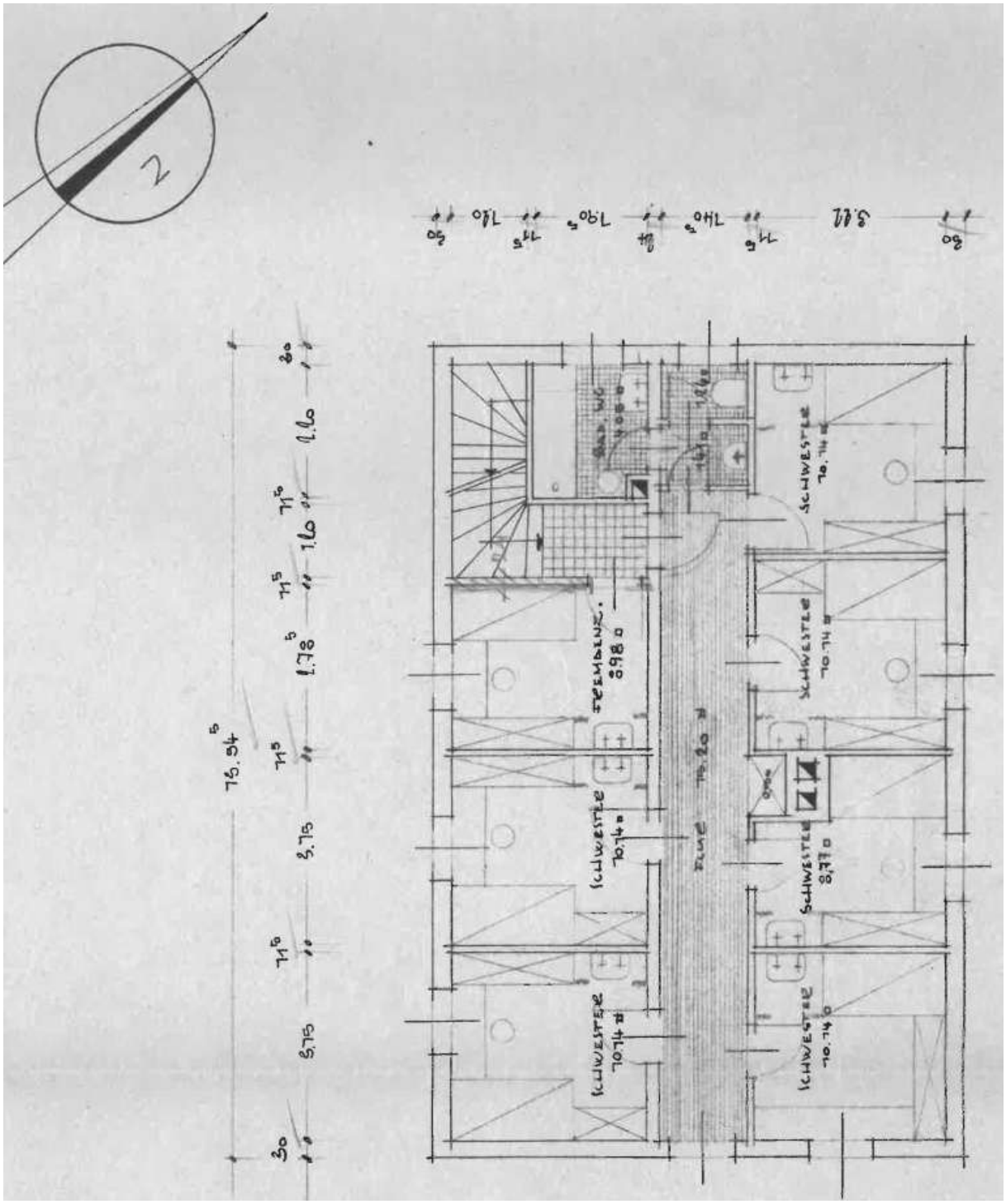
Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, außenseitig Faserzementwellplattenverkleidung.

Dach:

Holzsparrendach mit Betondachsteindeckung.

Fenster und Außentüren:

Fenster als Kunststofffenster, Baujahresgruppe geschätzt 1990er Jahre.
Verdunkelung über Kunststoffrollläden.

Heizung:

Eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung deutet auf eine solarunterstützte Zentralheizung hin.

Nordwestlicher Anbau:

Die Konstruktion des nordwestlichen Anbaus ist nicht zweifelsfrei bestimmbar.
Nordwestlicher Anbau verputzt und gestrichen.
Fenster augenscheinlich Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung.

Carport:

Nordöstlich an das Wohnhaus angebaut ist ein Anbau mit einer Art Carport.
Holzkonstruktion mit Acrylwellplattendeckung.
Bodenbelag: Asphalt.

Außenanlagen:

Hauszuweg Betonsteinpflaster.
Außenanlagen augenscheinlich gärtnerisch angelegt.
Grundstückszufahrt Betonsteinpflaster, teilweise Asphalt.

Fotos:





4.5 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Instandhaltung:

Insgesamt macht das Anwesen den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wird als baujahrestypisch durchschnittlich eingeschätzt.
Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.6 Flächen und sonstige Objektdaten

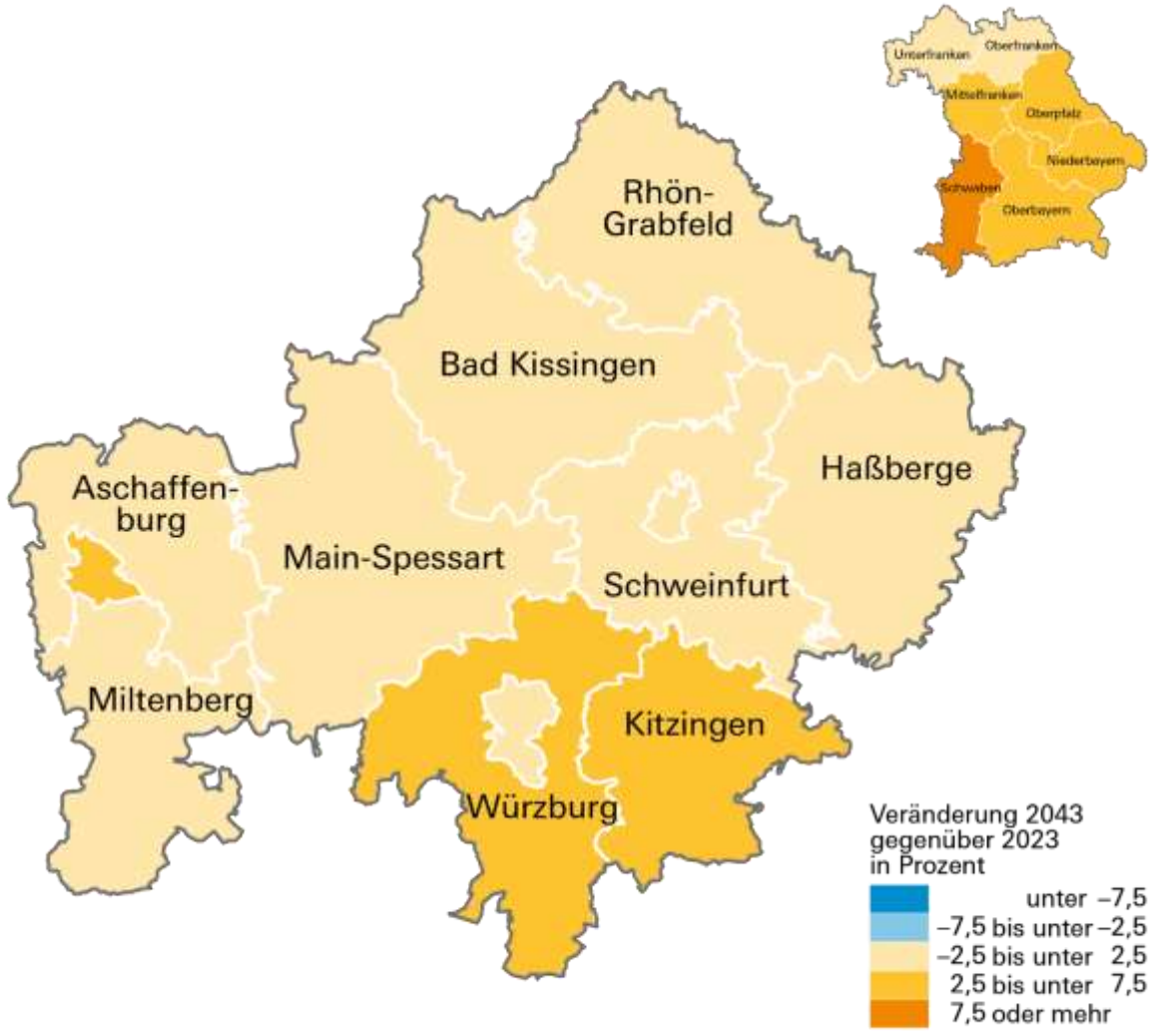
Die Flächen wurden vom Unterzeichner überschlägig ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen:

Bruttogrundfläche		
Wohnhaus mit Anbau	500 m²	
Carport	40 m²	
Grundstück	569 m²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,42	
Wohnfläche, überschlägig, gerundet	190 m²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:[4]

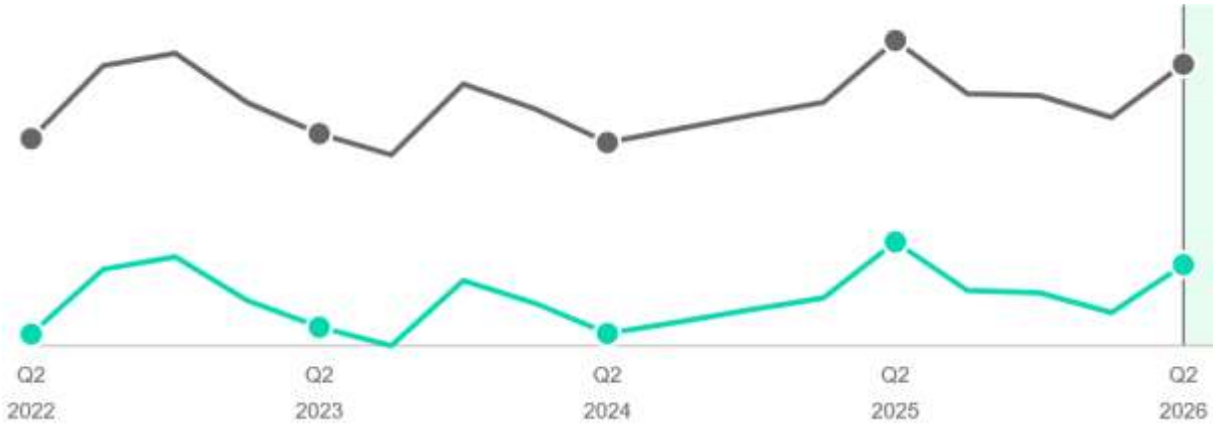
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.
Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für den Landkreis Bad Kissingen eine stabile Entwicklung aus.
Für den Landkreis Kitzingen wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Wildflecken:[5]



Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:

In den Jahren 2024 und 2025 wurden in Gemeinden des Landkreises Bad Kissingen mit einem Bodenwertniveau von 30 €/m² bis 40 €/m² folgende Wohnhäuser der Baujahresgruppe 1945 bis 1970 veräußert:[6]

Nr.	Verkauf	Gemeinde	Baujahr	Wohnfl.	Ausstat.	Modern.	BRW	Grundst.	Kaufpreis bereinigt
1	2025	Wartmannsroth	1963		2,6		35 €	910 m²	184.500 €
2	2025	Geroda	1962				30 €	746 m²	130.000 €
3	2024	Burkardroth	1962	148 m²	1,0		30 €	599 m²	60.000 €
4	2024	Zeitlofs	1960	230 m²	2,2	2	40 €	471 m²	100.000 €
5	2024	Oberthulba	1966	160 m²	2,5	7	40 €	663 m²	290.000 €
6	2024	Burkardroth	1963	290 m²	3,2	9	35 €	862 m²	362.850 €
7	2024	Wartmannsroth	1970	200 m²	2,3		30 €	876 m²	199.000 €

Kaufangebote:

Im Wildflecken werden gegenwärtig keine vergleichbaren Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kriterien zum Kauf angeboten[7].

6. Fußnoten

[1] Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

[2] Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

[3] Bauverwaltung Wildflecken, E-Mail vom 11.02.2026

[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

[5] www.immoscout24.de

[6] Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung, Ausstattungsstandard und Modernisierungspunkte gemäß ImmWertV.

[7] www.immobilienscout.24.de, www. immowelt.de, Angaben laut Exposé