

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

Persönlich haftend:

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

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Üchtelhausen-Zell, Untere Leite 12

Wohnung: Nr.: 3 im DG

Kfz-Stellplatz: Nr.: 3 und Garage Nr. 2

Datum: 16.12.2025

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 803 K 29/25 – S25112

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	12
5. Erträge und Bewirtschaftungskosten	17
6. Situation am Immobilienmarkt	18
7. Fußnoten	21

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Wohnungseigentum mit KfZ-Stellplatz und Garage
Adresse	Untere Leite 12, 97532 Üchtelhausen-Zell, Wohnung Nr. 3
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag	30.09.2025
Baujahr	ca. 2003
Konstruktion	mutmaßlich Mauerwerk/Stahlbeton
Modernisierung	nicht bekannt
Bauzustand	mutmaßlich druchschnittlich
Flächen	
Grundstück	893 m ²
Wohnfläche	83 m ²
Bodenwertanteil	30.005 €
Ertragswert	194.006 €
Verkehrswert	194.000 €

2. Allgemeines

Objektart:

Wohnungseigentum mit Kellerabteil, Kfz-Stellplatz und Garage.

Adresse:

Untere Leite 12, 97532 Üchtelhausen-Zell, Wohnung Nr. 3.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Laut Beschluss vom 31.07.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 04.08.2025.

Grundbuchauszug vom 26.06.2025.

Teilungserklärung vom 17.12.2002 mit Aufteilungsplänen.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 30.09.2025 statt.

Der Unterzeichner erscheint um 11:30 Uhr am Objekt.

Auf mehrfaches Klingeln öffnet niemand.

Die Augenscheinnahme erfolgte vom öffentlichen Straßenraum um 11:35 Uhr.

Ende der Augenscheinnahme 11:40 Uhr.

Auf erneutes Klingeln öffnet niemand.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
30.09.2025.

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

Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Zell, Wohnungsgrundbuch, Blatt 1353,
Flurstück 1528.

28/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß samt Balkon und einer Garage sowie mit Kellerraum im
Kellergeschoß Nr. 3 laut Aufteilungsplan;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1351 bis Blatt 1353);
Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG sind wie folgt vereinbart:

- a) Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem mit Nr. 2
bezeichneten KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom
17.12.2002 UrNr. 2537 K/2002 Bezug genommen.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Gesamtbebauungsplan“,
rechtsgültig seit 01.01.1964, mit den Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet mit offener
Bauweise.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt –
Immobilienvollstreckung, Az.: 803 K 29/25); eingetragen am 25.06.2025.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

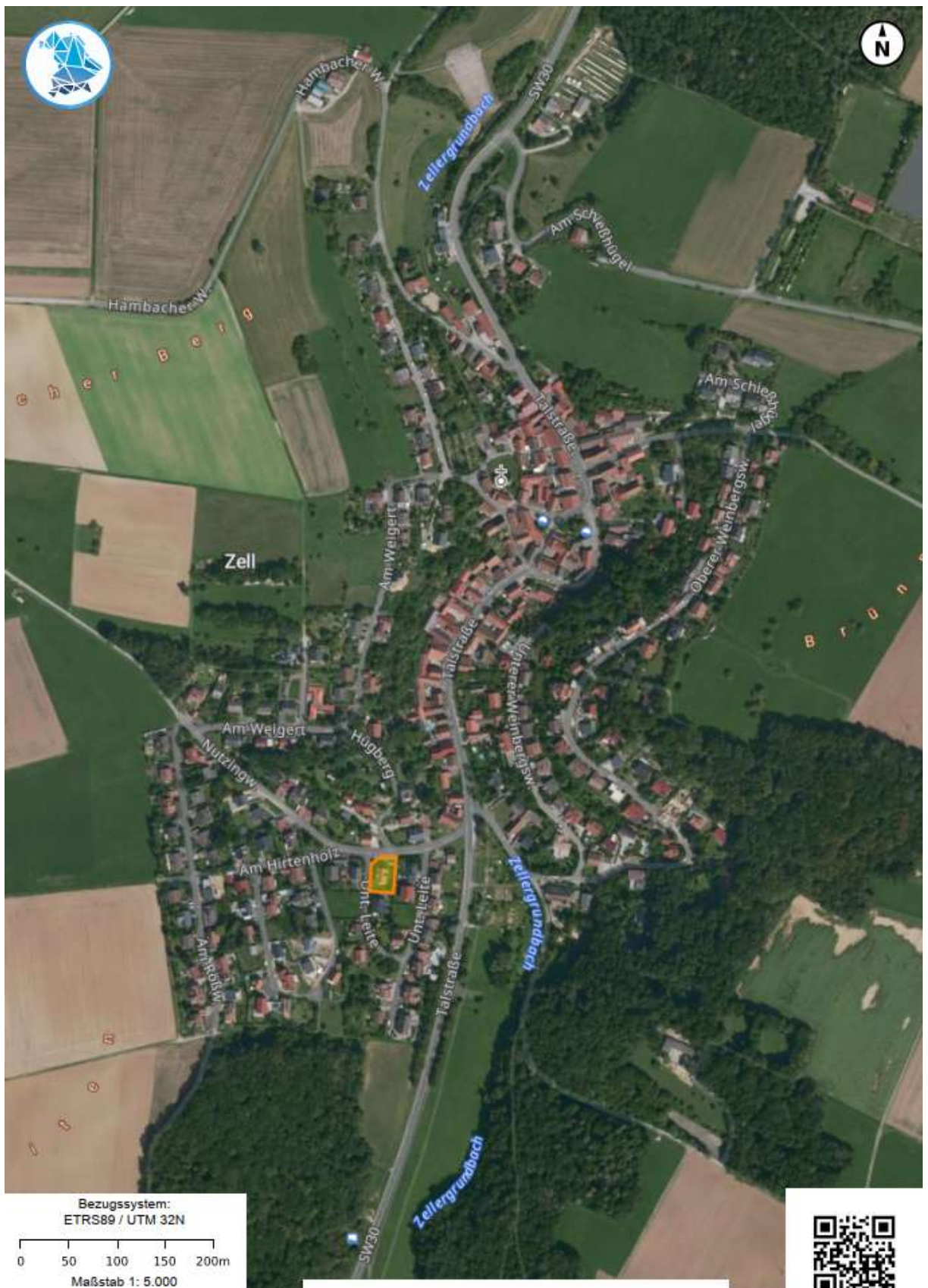
Zum Wertermittlungstichtag sind keine Mietverträge bekannt.

3.2 Lage¹

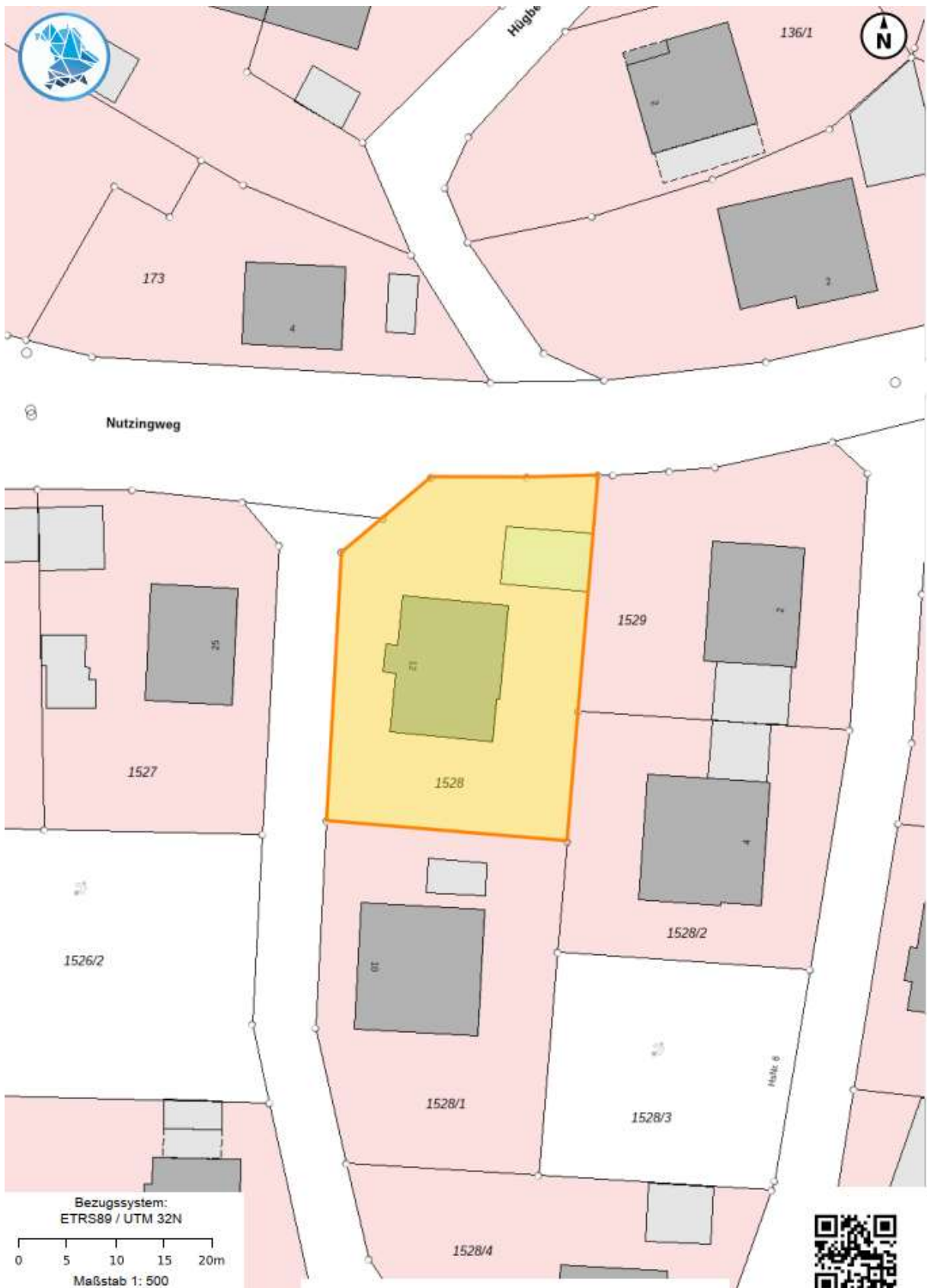
Luftbild (Makrolage)



Lage im Ort



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Schweinfurt, Gemeinde Üchtelhausen, Gemeindeteil Zell.

Mit ca. 3.800 Einwohnern liegt die Gemeinde Üchtelhausen im Nordosten des Landkreises Schweinfurt. Der Gemeindeteil Zell liegt westlich von Üchtelhausen.

Erschlossen wird Üchtelhausen und Zell durch die Staatsstraße St2280. Die Hauptgemeinde Üchtelhausen ist über die St2280 in knapp 4 km erreichbar. Über diese Staatsstraße ist auch die Stadt Schweinfurt in ca. 6 km zu erreichen. Anschluss an die Bundesautobahn A71 ist über die Bundesstraße B286 und die Anschlussstelle Poppenhausen in ca. 12 km gegeben.

Die Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Topografie:

Das Grundstück weist ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten 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.

4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

4.1 Baujahr

Die Gemeinde hat am 17.09.2002 die Genehmigungsfreistellung erteilt.²

4.2 Bau- und Wohnkonzeption

Das unterkellerte, Drei-geschossige Anwesen verfügt über einen Hauseingang mit zentralem Treppenhaus. Laut Teilungserklärung wird je Geschöß 1 Wohneinheit erschlossen.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden.

Die folgenden Feststellungen erfolgten vom öffentlichen Straßenraum aus.

4.3.1 Gemeinschaftseigentum

Außenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Dach:

Augenscheinlich Holzstabdach mit Falzziegeleindeckung.

Fenster und Außentüren:

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung.

Verdunkelung über außenliegende Kunststoffrollläden.

Hauseingangstüre: Kunststofftürblatt mit festverglastem Seitenteil.

Garagen:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt und gestrichen.

Dachkonstruktion: Flachdach, bekiest.

Zufahrt über Segmenttore.

Außenanlagen:

Außenanlagen gärtnerisch angelegt.

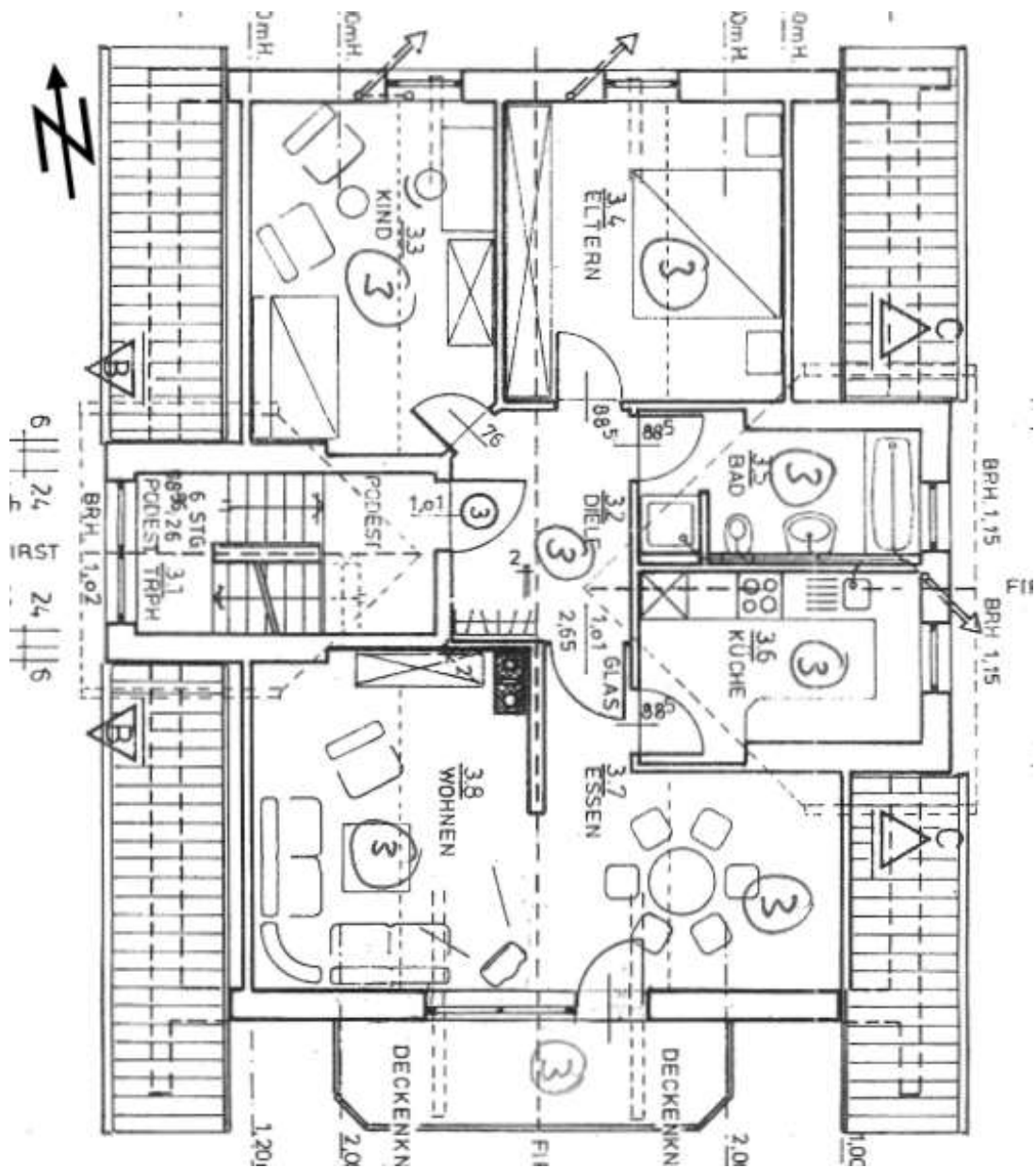
Hauszuweg: Betonsteinpflaster.

Balkongeländer: augenscheinlich Holzverschalung.

Kfz-Stellplätze: Betonsteinpflaster.

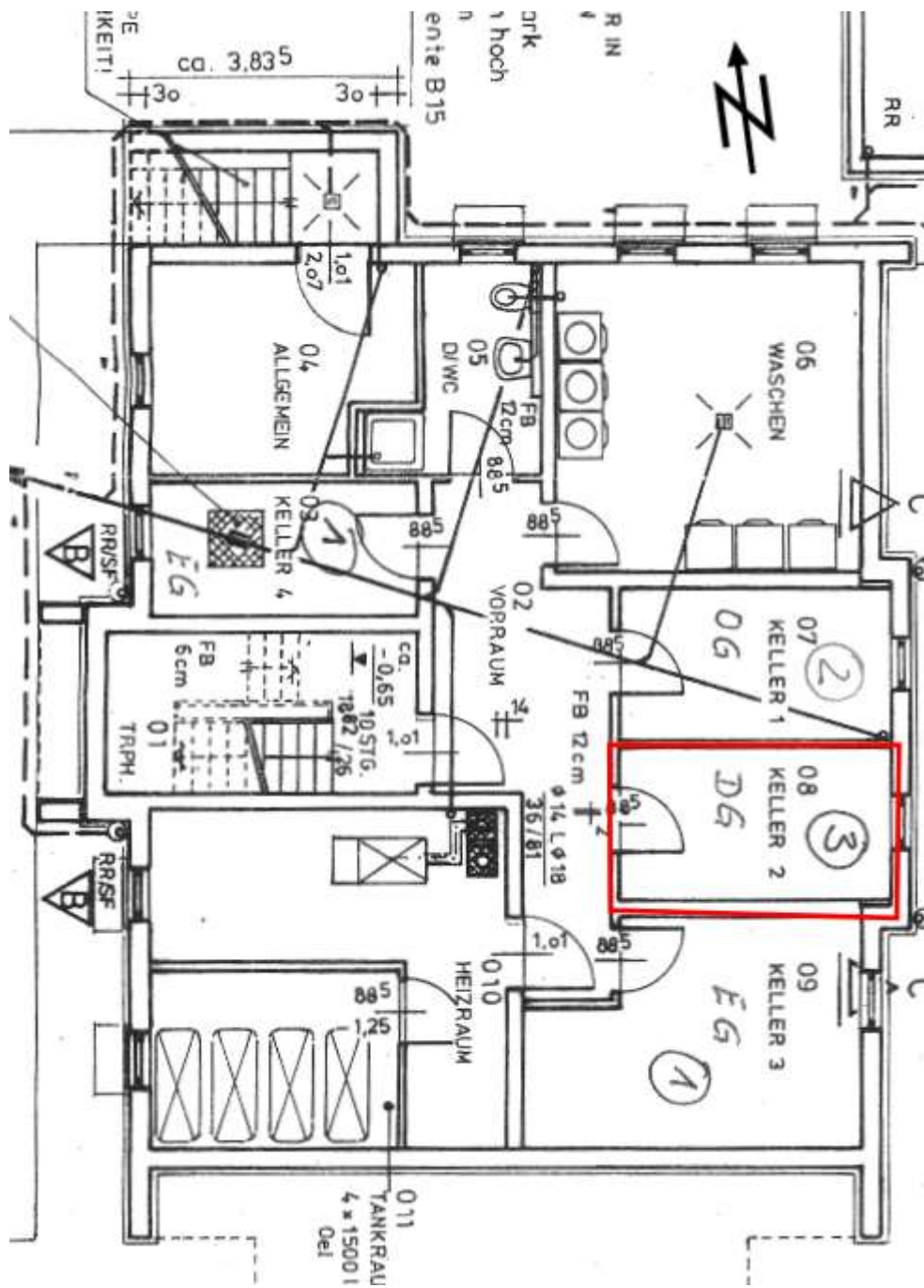
Fotos:

Wohnungsgrundriss:

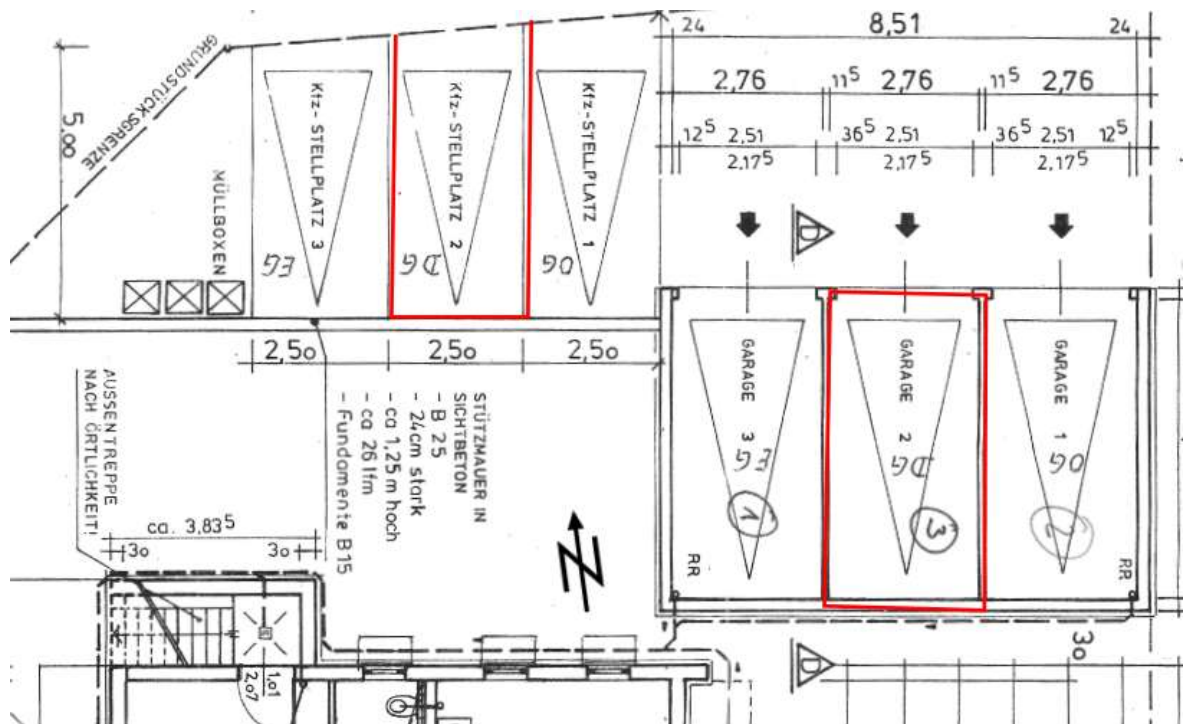


Von der Wohnungseingangstüre gelangt man in eine Diele. Von der Diele aus werden erschlossen: Bad, Küche, Wohn- und Essbereich, Kinderzimmer und Schlafzimmer. Der Balkon wird über den Essbereich erschlossen.

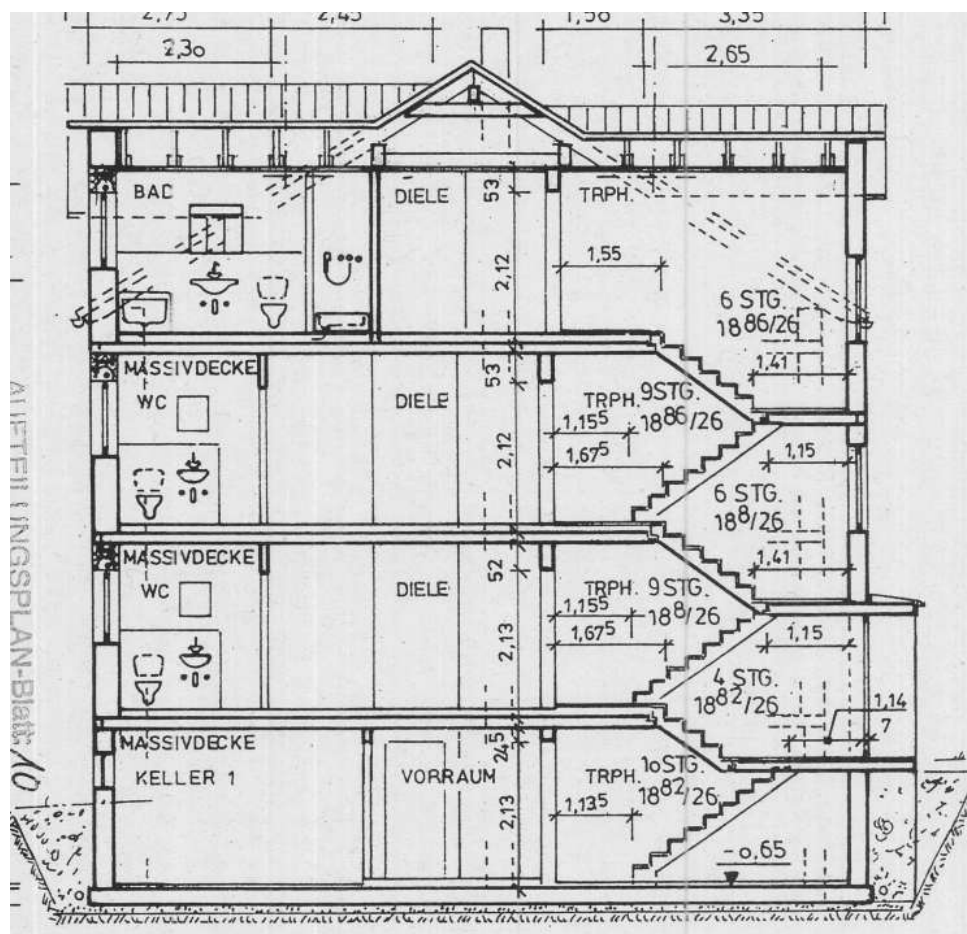
Kellerraum



Garage und Stellplatz im Freien



Gebäudeschnitt



4.4 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Instandhaltung:

Die Instandhaltung des Hausanwesens wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.5 Objektgröße, Wohnfläche

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage: ca. 3.

Wohnfläche der Wohnung lt. Aufteilungsplan: 82,6 m².³

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

Die hälftige Anrechnung der Freisitzflächen ist am Immobilienmarkt üblich.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich.

5. Erträge und Bewirtschaftungskosten

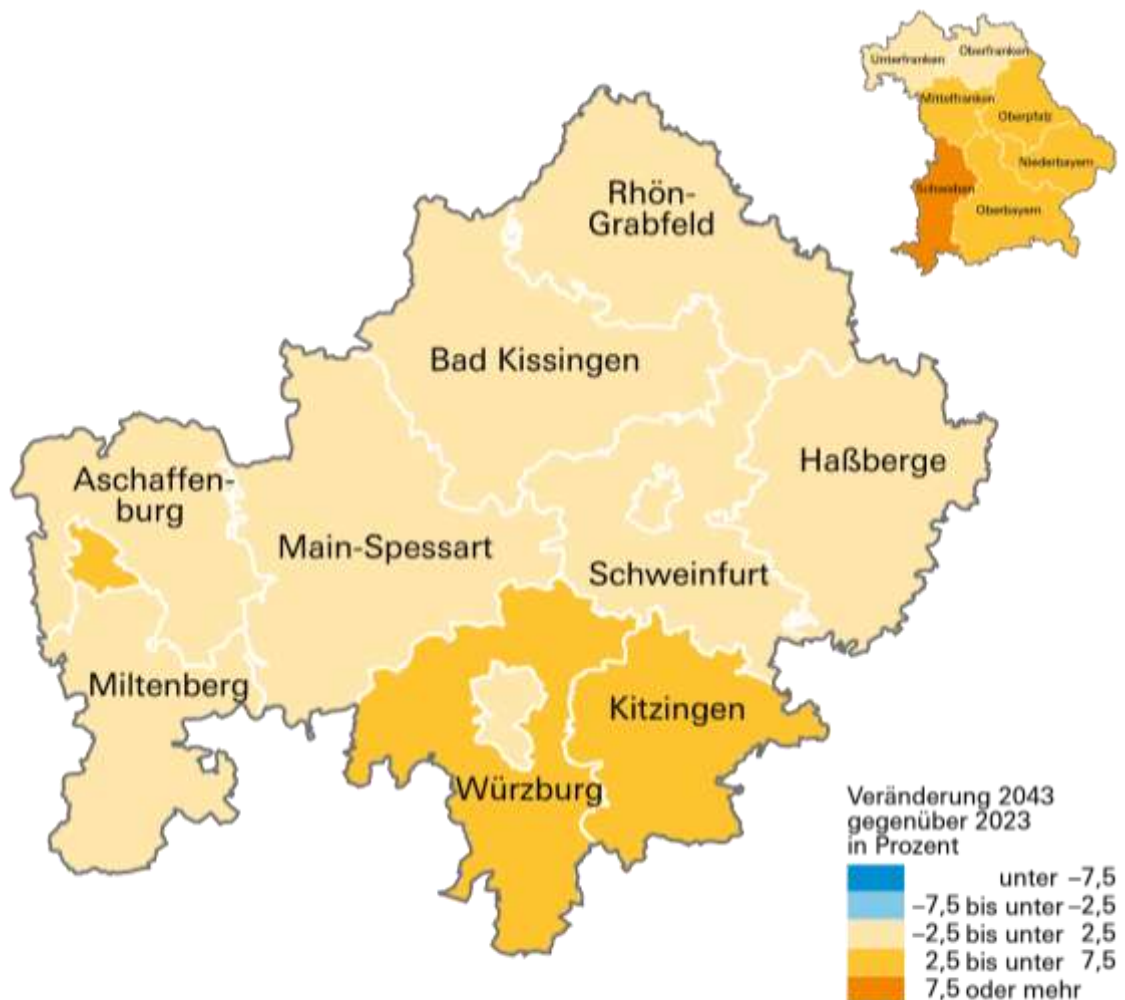
Angaben zu Erträgen und Bewirtschaftungskosten wurden nicht gemacht.

6. 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:

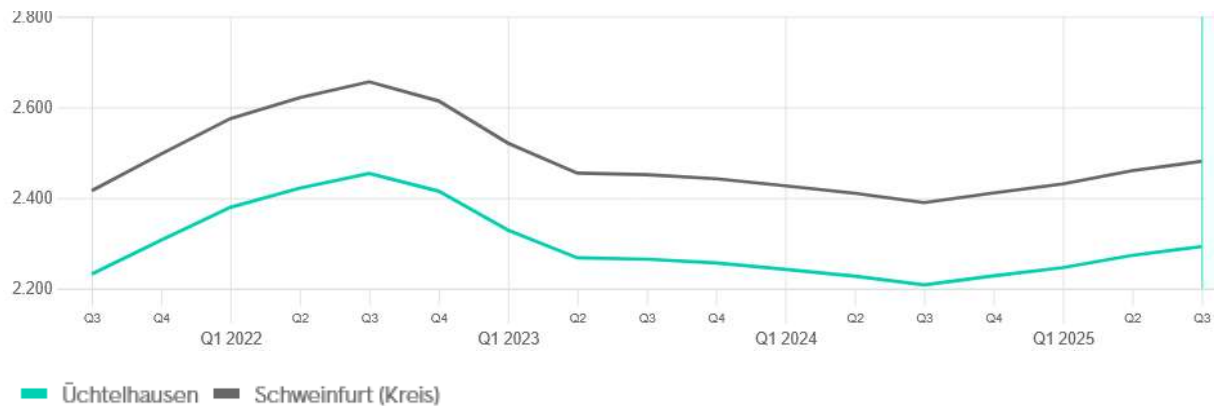


Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

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

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnungen in Üchtelhausen:⁵

€/m²



Die Auswertung beinhaltet Bestandsobjekte und projektierte Neubauvorhaben.

Angebote:⁶

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

- Landkreis Schweinfurt
- Eigentumswohnungen
- Baujahr 2000 bis 2010
- Angebotszeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2025
- Wohnfläche: 60 m² – 100 m²

Ergebnis Kauf:

- 12 Kaufangebote
- Baujahr 2000 bis 2010
- Wohnfläche: 60 m² – 86 m², im Mittel 76,9 m²
- Kaufpreis: von 2.120 €/m² bis 4.150 €/m², im Mittel 2.971 €/m².

Ergebnis Miete:

- 16 Mietangebote
- Baujahr 2000 bis 2008
- Wohnfläche: 60 m² – 96 m², im Mittel 74,5 m²
- Grundmiete: von 6,67 €/m² bis 12,70 €/m², im Mittel 8,80 €/m².

Verkäufe:

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden in Mehrfamilienhäusern bis 12 Wohneinheiten des Landkreises Schweinfurt folgende Wohnungseigentume der Baujahre 2000 bis 2010 veräußert:⁷

Nr.	Jahr	Lage	BRW	Etage	Baujahr	Zim.	WF	Ausst.	Stpl.	Kaufpreis/m ² bereinigt
1	2023	Forst	125 €	DG	2000	4,0	81,00 m ²	3	ST	3.185,00 €
2	2024	Geldersheim	165 €	EG	2000	3,0	88,00 m ²		TG	1.864,00 €
3	2024	Gerolzhofen	140 €	2./3. OG	2004	3,0	108,00 m ²	3	ST	2.181,00 €
4	2025	Ettleben	150 €	1. OG	2001	3,0	94,00 m ²		ST	2.293,00 €
5	2025	Geldersheim	165 €	1. OG	2000	4,0	108,00 m ²		TG	2.296,00 €
6	2025	Geldersheim	165 €	EG	2000	3,0	88,00 m ²		ST/TG	2.017,00 €

Für das Objekt Nr. 2 wird eine Miete von 5,91 €/m² ausgewiesen, für das Objekt Nr. 6 eine Miete von 7,39 €/m².

Die Kaufpreise wurden um Preise für Kfz-Stellplätze in Höhe von 4.500 € (ST) bis 13.000 € (TG) sowie für Inventar bereinigt.

7. Fußnoten

¹ ©Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² E-Mail-Amtsleiter Bauamt vom 07.11.2025

³ Eigene überschlägige Ermittlung

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

⁵ www.immobilienscout24.de

⁶ IMV Marktdaten

⁷ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung