

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

**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:** Schweinfurt, Theodor-Heuß-Straße 28

**Wohnung: Nr.:** 312

**Kfz-Stellplatz: Nr.:** 40

**Tiefgaragen-Stellplatz: Nr.:** 51

**Datum:** 22.12.2025

**Verfasser:** Markus Stürzenberger

**Aktenzeichen:** 803 K 30/25 – S25111

<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. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung</b>	<b>12</b>
<b>5. Erträge und Bewirtschaftungskosten</b>	<b>19</b>
<b>6. Situation am Immobilienmarkt</b>	<b>20</b>
<b>7. Fußnoten</b>	<b>24</b>

## 1. Zusammenfassung

Beschrieb	Wohnungseigentum mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragen- und einem oberirdischen Kfz-Stellplatz	
Adresse	Theodor-Heuß-Straße 28, 97422 Schweinfurt, Wohnung Nr. 312	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	30.09.2025	
Baujahr	1972	
Konstruktion	Mauerwerk/Stahlbeton mit Flachdach	
Modernisierung	einzelne Bauteile	
Bauzustand	mutmaßlich durchschnittlich	
Grundstück	7.181 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>	
Vergleichswert Wohnung		156.814 €
Vergleichswert Tiefgaragen-Stellplatz		15.500 €
Vergleichswert oberirdischer Kfz-Stellplatz		10.500 €
Vergleichswert		182.814 €
Verkehrswert		183.000 €

## 2. Allgemeines

### **Objektart:**

Wohnungseigentum im 5. Obergeschoss links hinten, mit je 1 Kfz-Stellplatz in der Tiefgaragen und im Freien.

### **Adresse:**

Theodor-Heuß-Straße 28, 97422 Schweinfurt.

### **Hausverwaltung:**

Gunar Hiller Immobilienservice GmbH & Co. KG, Schweinfurter Straße 106, 97464 Niederwerrn.

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Schweinfurt, 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 14.05.2025.

Teilungserklärung vom 18.10.1973 mit Nachtrag vom 31.10.1977.

Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2022, 2023 und 2024.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

### **Augenscheinnahme:**

Die Augenscheinnahme fand am 30.09.2025 statt.

Anwesend waren der Hausmeister sowie der Unterzeichner.

Auf mehrfaches 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 Schweinfurt, Band 351, Flurstück 8536/272:

Wohnung 312, Blatt 12934, Wohnungsgrundbuch:

1.176/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 300, 5. Obergeschoß links hinten, mit Kellerabteil, deren Räume im Aufteilungsplan mit der Nummer 312 bezeichnet sind.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 350 Blatt 12870 bis Blatt 12904, Band 351 Blatt 12905 bis Blatt 12939 und Band 352 Blatt 12940 bis Blatt 12965) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, oder wenn die Grundpfandgläubiger ein erworbenes Wohnungseigentum an Dritte weiterveräußern. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18.10.1973 Bezug genommen.

Der Inhalt des Sondereigentums ist dahin geändert, dass eine Regelung bezüglich der Nutzung der Kfz-Stellplätze und Gargeneinstellplätze getroffen ist: gemäß Bewilligung vom 31.10.1977.

Die Benutzungsregelung der Kfz-Stellplätze vom 31.10.1977 enthält keine konkrete Zuordnung: Es wird auf die notariellen Kaufverträge verwiesen: *„Die entsprechenden Nummern der Tiefgaragen- oder oberirdischen Stellplätze sind in den jeweiligen notariellen Kaufverträgen bezeichnet.*

*Die abgrenzbaren Kosten der Tiefgarage werden von den Sondernutzungsberechtigten der jeweiligen Tiefgaragenstellplätze entsprechend der Anzahl ihrer Stellplätze in der Tiefgarage getragen. In gleicher Weise werden die abgrenzbaren Kosten der oberirdischen Stellplätze von den jeweiligen Berechtigten getragen.“*

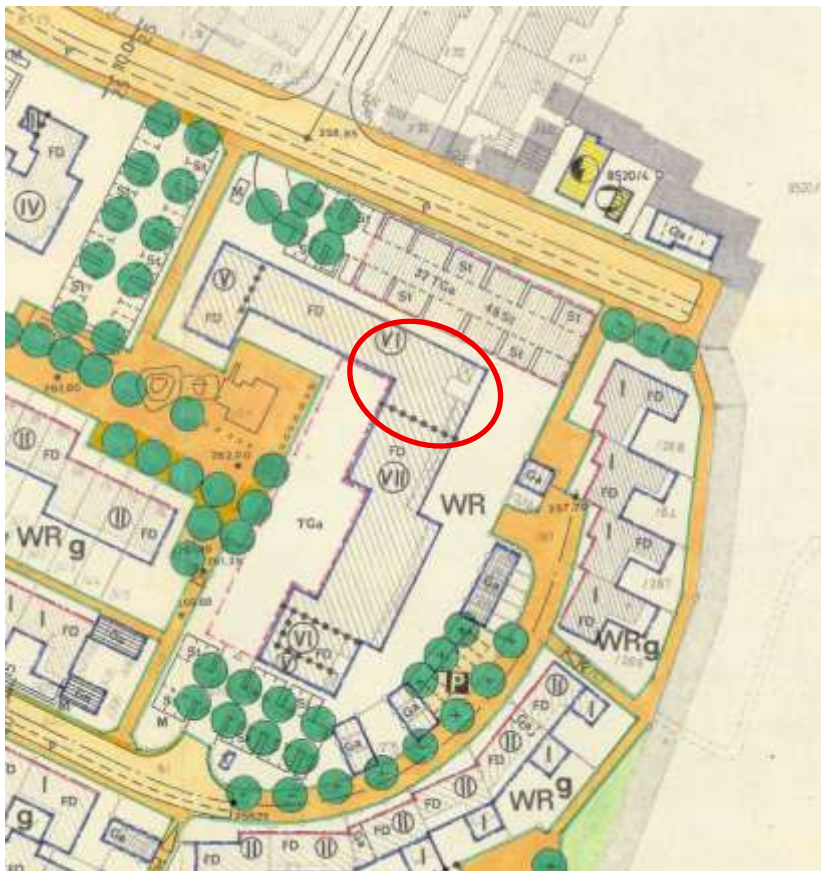
### Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

### Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Deutschhof-Süd“ Nr. 0 40a, rechtsgültig seit 14.07.1989, mit den Festsetzungen als Reines Wohngebiet, mit mindestens 5 Vollgeschossen und maximal 6 Vollgeschossen (gütig für die Hausnummer 28), Flachdach.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



### Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobilienvollstreckung, Az: 803 K 30/25).

### Rechte an anderen Grundstücken:

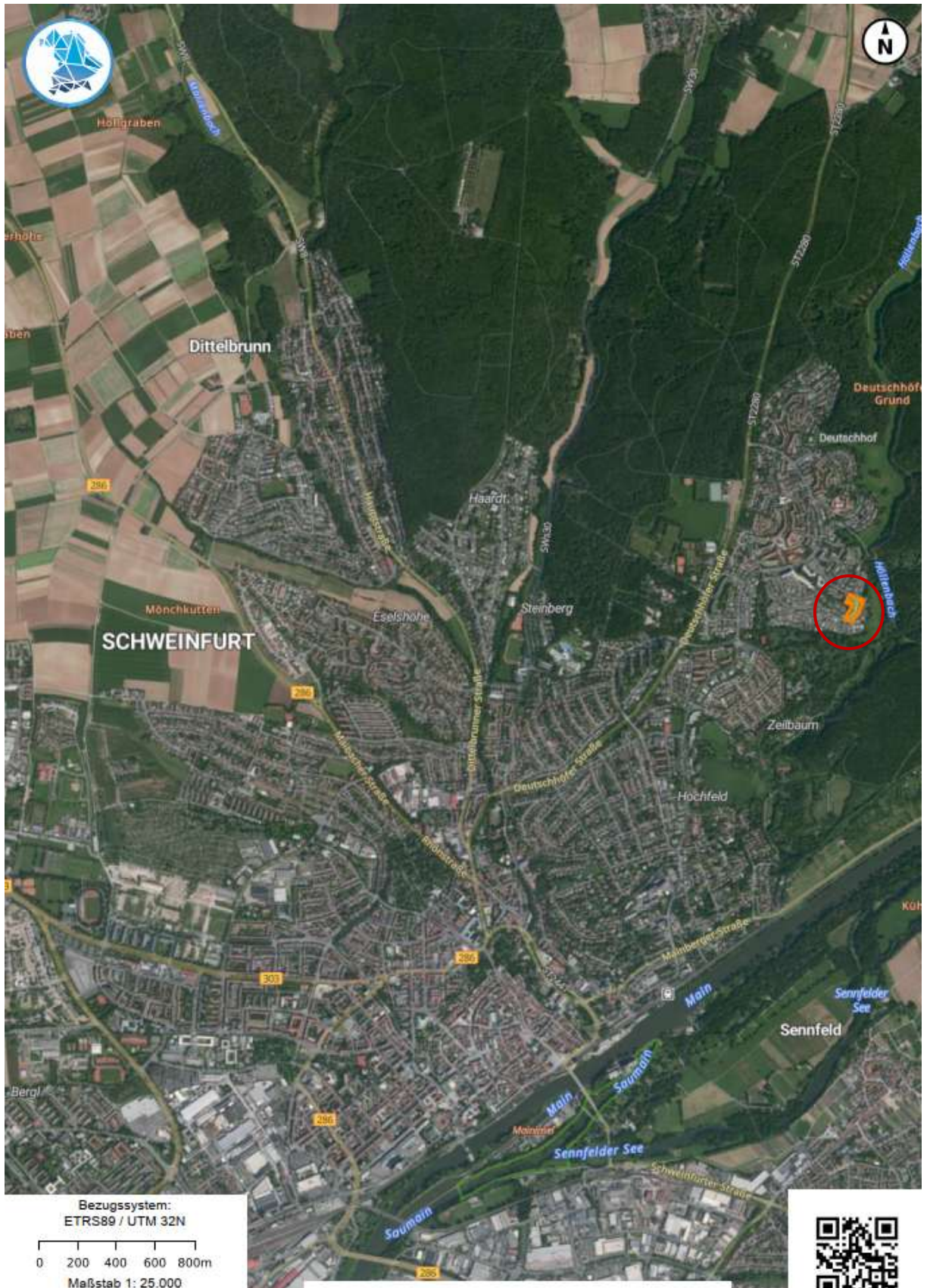
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

**Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:**

Die Wohnung ist nach Angabe Hausverwaltung leerstehend.

### 3.2 Lage<sup>1</sup>

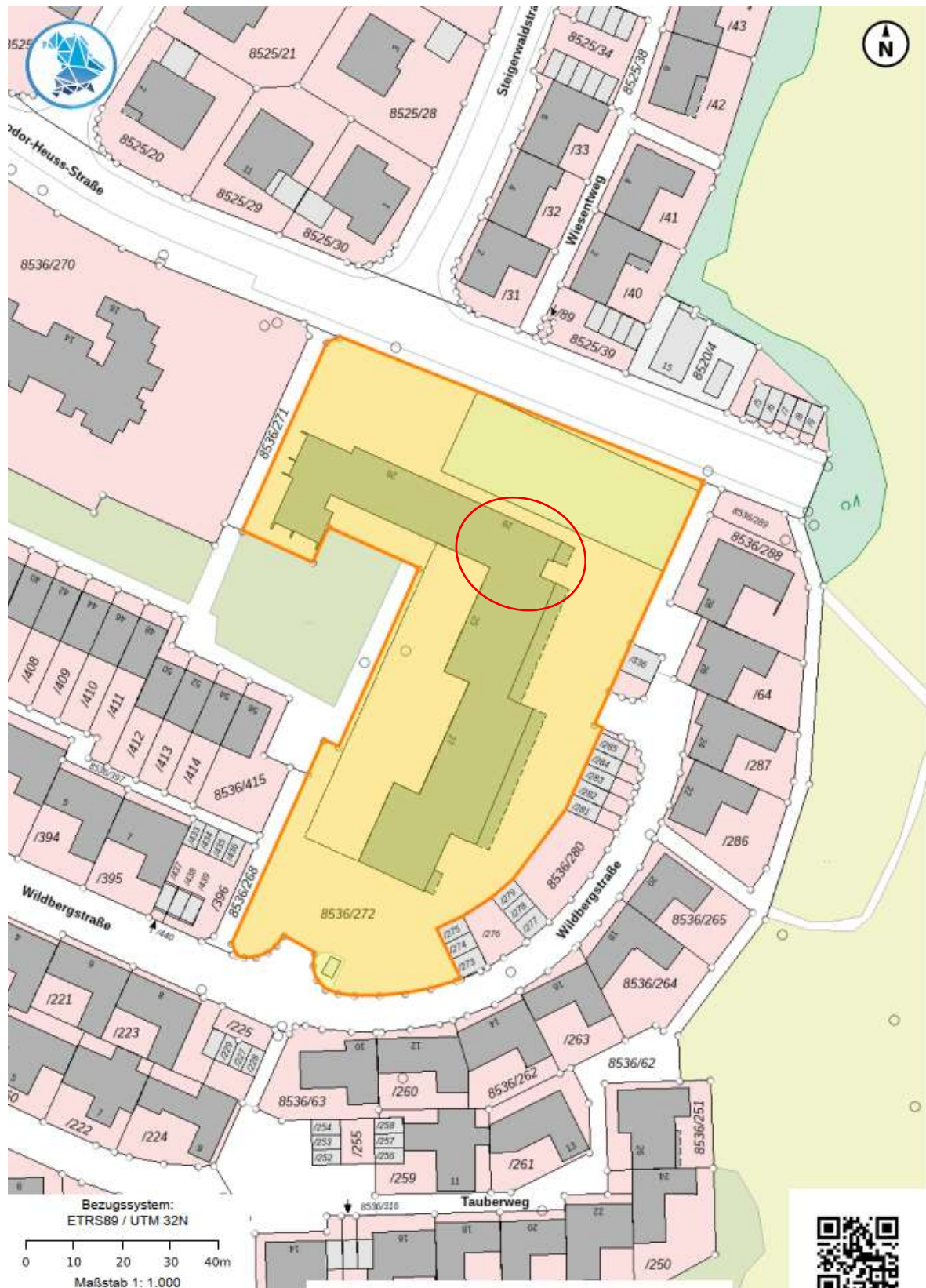
Luftbild (Makrolage)



## Lage im Stadtteil



## Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Stadt Schweinfurt, Stadtbezirk Deutschhof.

Mit ca. 55.000 Einwohnern liegt Schweinfurt im Nordwesten des Bundeslandes Bayern. Der Stadtteil Deutschhof beherbergt ca. 6.000 Einwohner.

Erschlossen wird der Stadtteil durch die Deutschhöfer Straße. Diese führt auf die Bundesstraßen B26 (Karlstadt – Haßfurt) und 286 (Richtung Gerolzhofen). Die Bundesautobahnen A71 im Norden und A70 sind in ca. 10 km erreichbar. Die A70 führt über das Autobahnkreuz Werneck auf die A7 (Kassel -Ulm)

Schweinfurt ist bekannt als Industriestandort mit Zulieferer für die Automobil- und Maschinenbau-Industrie. Die Stadt liegt am Main.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Wohnanlage im Nordosten, Hausnummer 28.

### 3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

#### **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 sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

## **4. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

### **4.1 Baujahr**

Teilungserklärung und Konstruktionsdetails deuten auf ein Baujahr ca. 1973 hin.

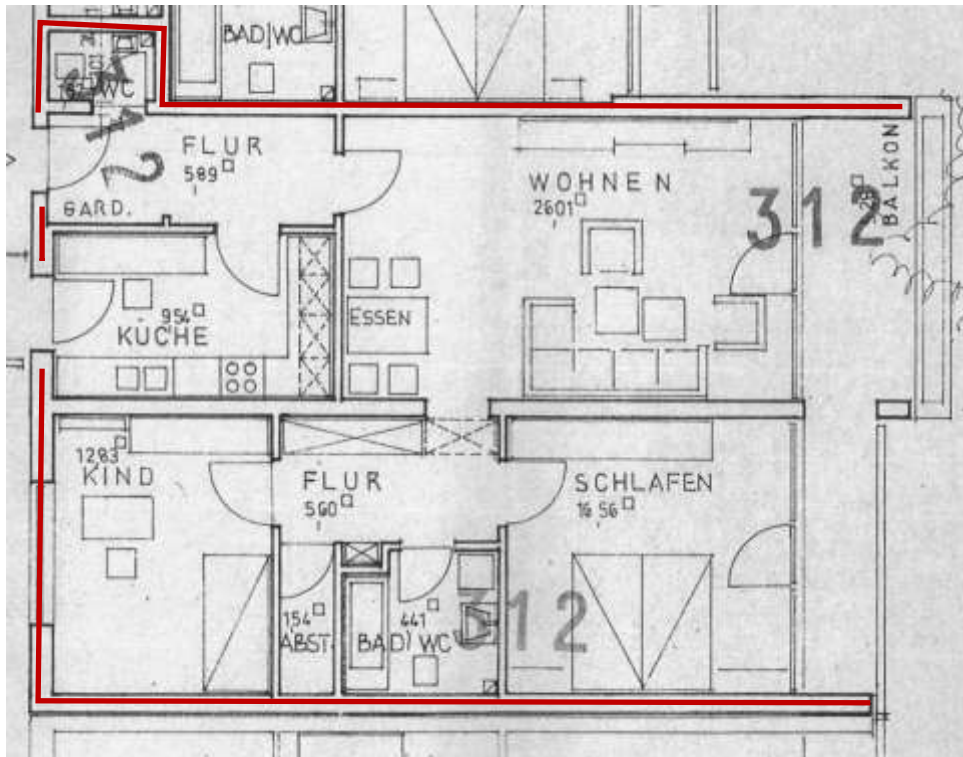
### **4.2 Bau- und Wohnungskonzeption**

Das unterkellerte, sechs-geschossige Anwesen verfügt laut Teilungserklärung über 4 Wohnhäuser mit insgesamt 96 Wohneinheiten, 2 Tiefgaragen mit 69 Kfz-Stellplätzen und 65 oberirdische Stellplätze. Der Hauseingang Haus Nr. 28 verfügt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und 20 Wohneinheiten.

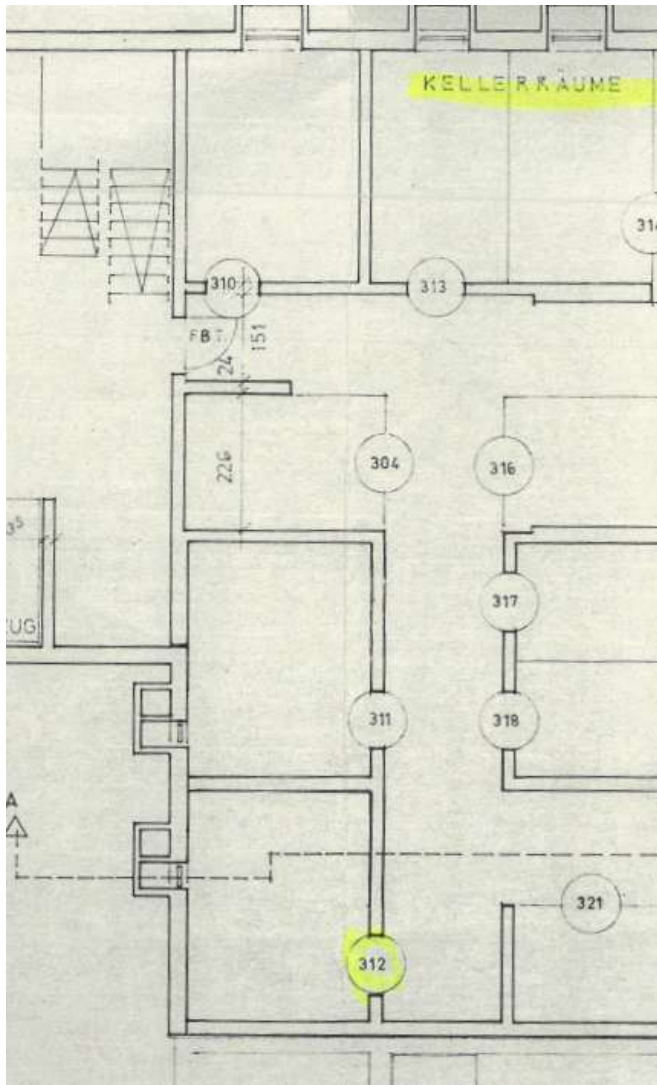
Wohnung 312:

Durch die Wohnungseingangstüre gelangt man in einen Flur. Vom Flur aus werden erschlossen: WC, Küche und Wohn-/Essbereich, im Essbereich gibt es einen Durchgang in einen weiteren Flur, von dort werden erschlossen: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum.

Wohnungsgrundriss:



## Kellerraum



### 4.3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Das Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden.

#### 4.3.1 Gemeinschaftseigentum

##### **Außenwände:**

Augenscheinlich Stahlbeton/Mauerwerksbau mit Flachdach.

Nach Angabe wurde im Jahr 2018 die Fassade gestrichen.

##### **Dach:**

Nach Angabe ist die Dachfläche teilweise ca. 2010 saniert worden. Im Bereich der Hausnummer 28 ist bisher nach Angabe keine Sanierung erfolgt.

##### **Fenster und Außentüren:**

Fenster: augenscheinlich Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, teilweise Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Bauzeit.

Außenliegender Sonnenschutz über Kunststoffrollläden.

Nach Angabe befinden sich die Fenster im Sondereigentum der einzelnen Wohnungen.

Hauseingangstüre: Metallrahmen mit Drahtglaseinlage, festverglastes Seitenteil.

##### **Treppenhaus:**

Verglasung: Industrieglasscheiben.

Treppe: augenscheinlich Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbodenbelag Tritt- und Setzstufen.

Wohnungseingangstüren: glatte, laminierte Türblätter in Umfassungszargen.

##### **Kellergeschoss:**

Bodenbelag: Estrich.

Kellerabteile über Holzlattenverschläge abgetrennt.

Nach Angabe befindet sich im Untergeschoss ein Fahrradraum. Keine Waschküche.

##### **Leitungen:**

Nach Angabe wurden in den vergangenen zwei Jahren die Trinkwasserleitungen erneuert.

Im Untergeschoss ist dies bereits geschehen über einen neuen Pufferspeicher, die Steigleitungen in den Geschossen sind noch zu erneuern. Die Planung hierzu liegt vor.

**Heizung:**

Beheizung erfolgt über Contracting-Vertrag mittels Gas-Zentralheizung.

**Sonstige technische Ausstattung:**

Aufzug vorhanden. 900 kg, 12 Personen, Baujahr 1974. In Jahr 2024 modernisiert.

**Tiefgarage:**

Augenscheinlich Stahlbetonkonstruktion.

Zufahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Segmenttor.

Bodenbelag: Betonglattstrich.

Deckenoberfläche: Betonsichtig.

Laut Aufstellung Hausverwaltung ist der Wohnung der Tiefgaragen-Stellplatz 51 zugeordnet.

**Außenanlagen:**

Außenanlagen: gärtnerisch angelegt.

Fußwege: Betonsteinpflaster.

Kfz-Stellplätze im Freien auf der Tiefgarage: Betonsteinpflaster.

Laut Aufstellung Hausverwaltung ist der Wohnung der oberirdische Kfz-Stellplatz 40 zugeordnet.

**Fotos:**





#### 4.4 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 Stellplätze zur Theodor-Heuss-Straße sind erhebliche Unebenheiten und Beschädigungen im Belag wahrnehmbar.

##### **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. 96.

Wohnfläche der Wohnung lt. Aufteilungsplan: ca. 87 m<sup>2</sup>.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen des Balkone 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

### 5.1 Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen wurden dem Unterzeichner nicht mitgeteilt.

### 5.2 Bewirtschaftungskosten

Wirtschaftsjahr	2022	2023	2024
Umlagefähige Kosten	4.412,55 €	2.905,39 €	2.464,82 €
nicht umlagefähige Kosten	426,66 €	592,32 €	481,34 €
<b>Summe</b>	<b>4.839,21 €</b>	<b>3.497,71 €</b>	<b>2.946,16 €</b>
Zuführung Rücklage	1.646,40 €	1.656,40 €	1.223,24 €
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.	1.397.392,71 €	1.254.026,59 €	733.083,35 €

Laut Typenschild wurde der Aufzug 2024 modernisiert. Nach Angabe wurden in den vergangenen zwei Jahren die Trinkwasserleitungen erneuert. Im Untergeschoss ist dies bereits geschehen über einen neuen Pufferspeicher, die Steigleitungen in den Geschossen sind noch zu erneuern. Die Planung hierzu liegt nach Angabe vor.

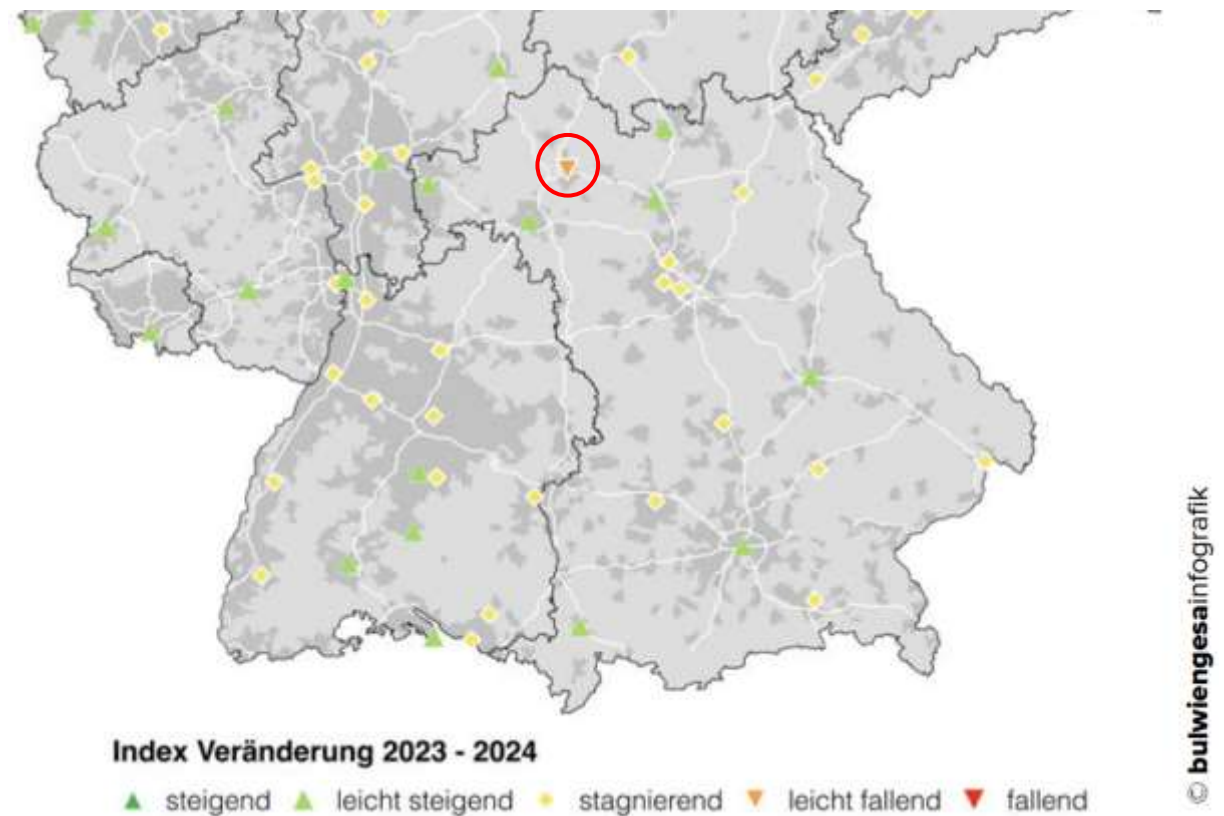
## 6. Situation am Immobilienmarkt

### Allgemeine Kennzahlen für Deutschland:<sup>2</sup>

Bundesweit werden seit 2022 stagnierende Preise bei Wohnimmobilien ausgewiesen:



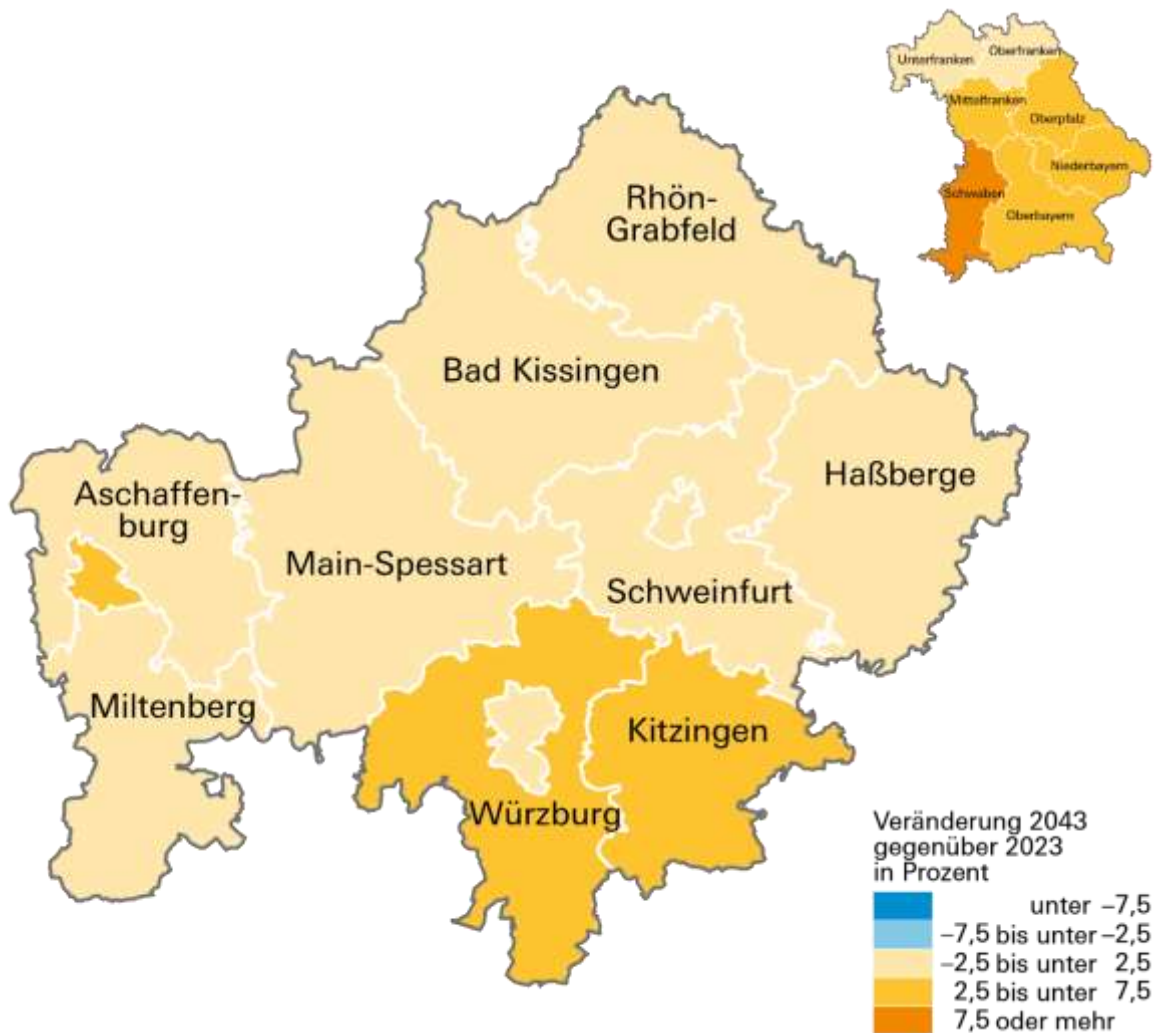
Für die Stadt Schweinfurt wurden 2023-2024 leicht fallende Preise festgestellt:



**Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:<sup>3</sup>**

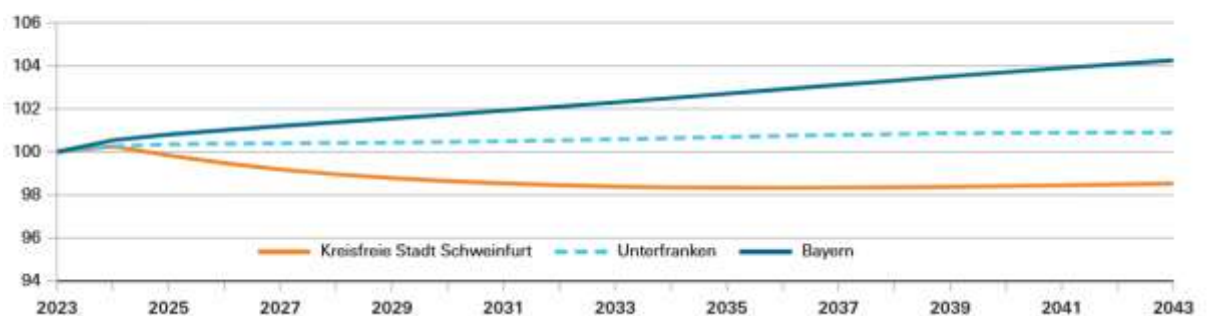
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



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

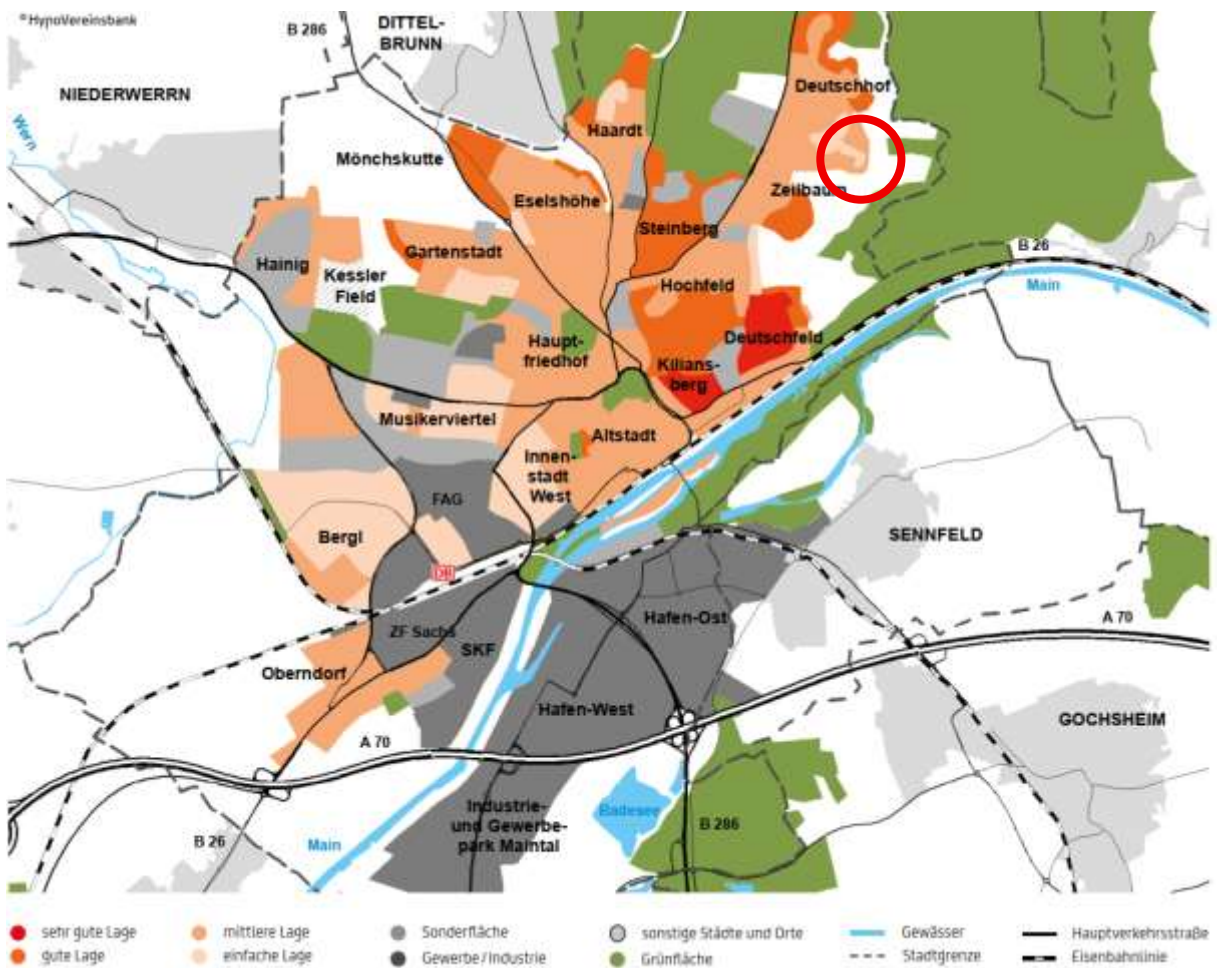
**Entwicklung der Bevölkerung von 2023 bis 2043 im Vergleich zu Regierungsbezirk und Bayern in Prozent (2023 ≙ 100)**



### Durchschnittliche Kennzahlen für Eigentumswohnungen in Schweinfurt nach Wohnlagen:<sup>4</sup>

Lage / Ort	sehr gut	gut	mittel / einfach
Mietpreise (Neuvermietung) <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	10,00–12,00 ↕	8,50–10,50 ↕	7,00–9,00 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) <sup>1</sup> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	4.300–4.900 ↕	3.700–4.400 ↕	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) <sup>2</sup> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	2.700–3.300 ↕	2.300–2.800 ↕	1.500–2.400 ↕

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Die Lage des zu bewertenden Objekts ist als „einfache bis mittlere Lage“ klassifiziert.

## Verkäufe:<sup>5</sup>

In den Jahren 2024 bis 2025 wurden Eigentumswohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> zu einem mittleren Kaufpreis von 1.811 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert:

Nr.	Jahr	Lage	Anz. WE	Etage	Baujahr	Zim.	Wohnfl.	Ausst.	Stpl.	Kaufpreis/m <sup>2</sup> bereinigt
1	2023	Am Schöttlein	96	4OG	1972	3,0	84,97 m <sup>2</sup>		TG	2.583,26 €
2	2023	Zabelsteinstraße	68	EG	1972	3,0	85,01 m <sup>2</sup>		ST TG	1.810,38 €
3	2023	Theodor-Heuss-Str.	96	6OG	1972	2,0	67,58 m <sup>2</sup>		ST	2.136,73 €
4	2023	Baunach-/ Rodachw.	61	EG	1971	3,0	78,17 m <sup>2</sup>	1,93	TG	953,05 €
5	2024	Baunach-/ Rodachw.	61	1OG	1971	3,0	81,95 m <sup>2</sup>		ST TG	1.755,95 €
6	2024	Baunach-/ Rodachw.	61	3OG	1971	3,0	76,46 m <sup>2</sup>	1,21	TG	1.817,94 €
7	2024	Am Schöttlein	96	2OG	1972	2,0	70,49 m <sup>2</sup>		TG	1.906,65 €
8	2025	Theodor-Heuss-Str.	96	1OG	1972	3,0	91,34 m <sup>2</sup>		ST TG	1.925,77 €
9	2025	Baunach-/ Rodachw.	61	3OG	1971	3,0	78,17 m <sup>2</sup>	1,98	ST TG	1.610,59 €
10	2025	Baunach-/ Rodachw.	61	1OG	1971	3,0	81,95 m <sup>2</sup>	2,31	ST TG	1.633,92 €
11	2025	Baunach-/ Rodachw.	61	2OG	1971	4,0	87,23 m <sup>2</sup>		ST TG	1.729,91 €
12	2025	Baunach-/ Rodachw.	61	3OG	1971	4,0	87,23 m <sup>2</sup>	2,34	ST TG	1.867,48 €

Die Anteile für Kfz-Stellplätze betragen in der Regel 10.600 € für oberirdische Kfz-Stellplätze und 15.500 € für Tiefgaragenstellplätze.

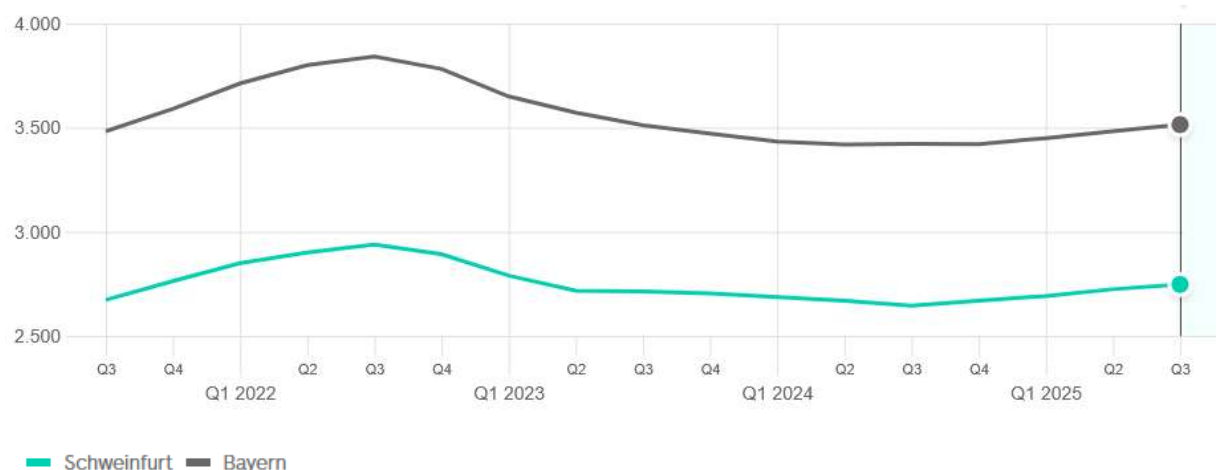
## Kaufpreise Kfz-Stellplätze:<sup>6</sup>

Durchschnittliche gemittelte Kaufpreise nach Stellplatzart für die Gemarkung Schweinfurt:

Tiefgaragenstellplätze: 18.575 €

Einzelgaragen: 10.500 €

## Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnungen in Schweinfurt:<sup>7</sup>



Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

## 7. Fußnoten

---

- <sup>1</sup> ©Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern
- <sup>2</sup> Bulwingsa, Immobilienindex 1990 bis 2024
- <sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.
- <sup>4</sup> Wohnmarktbericht Mainfranken 2024, HypoVereinsbank.
- <sup>5</sup> Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung
- <sup>6</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Schweinfurt,  
Grundstücksmarktbericht Stadtgebiet Schweinfurt 2022
- <sup>7</sup> [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de)