

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: Sulzheim-Alitzheim, Gartenstraße 23

Datum: 01.12.2025

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 803 K 42/24 – S25094

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	23
6. Fußnoten	25

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage
Adresse	Gartenstraße 23, 97529 Sulzheim-Alitzheim
Auftrag	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungstichtag	16.09.2025
Baujahr	1963
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl
Modernisierung	einzelne Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung
Bauzustand	unterdurchschnittlich instandgehalten
Flächen	
Grundstück	748 m ²
Wohnfläche	235 m ²
Bodenwert	59.840 €
Sachwert	310.059 €
Verkehrswert	310.000 €

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage.

Adresse:

Gartenstraße 23, 97529 Sulzheim-Alitzheim.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Gemäß Beschluss vom 18.06.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 02.07.2025.

Grundbuchauszug vom 25.06.2025.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Baubescheid vom 07.03.1963.

Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 08.10.2025.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 16.09.2025 statt.

Anwesend waren die Schuldnerin sowie der Unterzeichner mit einem Mitarbeiter.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
16.09.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Schweinfurt, Grundbuch von Alitzheim, Blatt 917, Flurstück 1099.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Siedlung Nord“ _AE 04 und Neufassung und Erweiterung -inkl. noch gültiger Festsetzungen aus EF (1964) aus dem Jahr 1987.

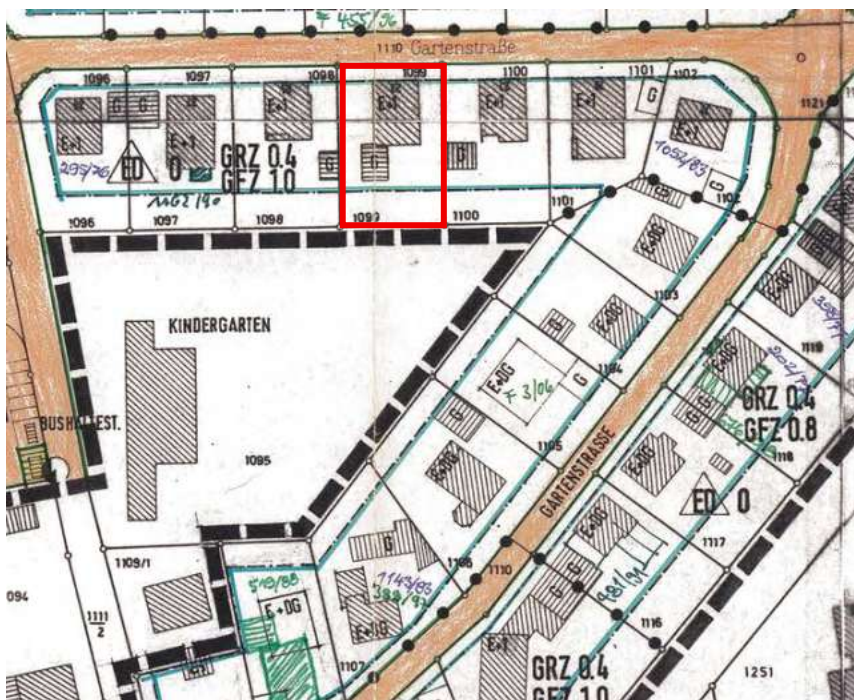
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zweigeschossige Bauweise: zulässig Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.

Zulässig Satteldach, Dachneigung 20-40°,

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Offene Bauweise.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

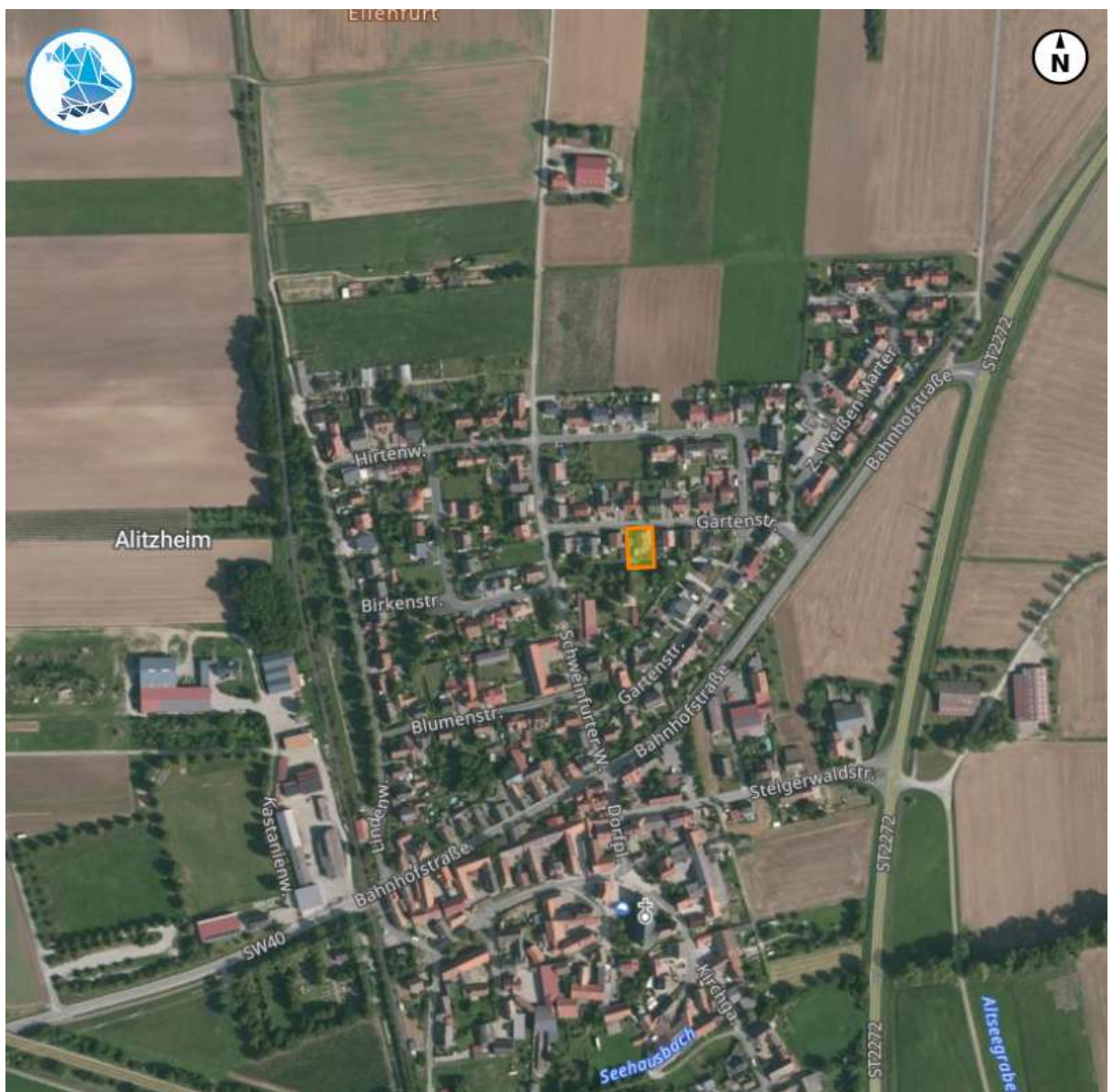
Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt –
Immobilienversteigerung, AZ: 803 K 42/24).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Schweinfurt,
Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Gemeinde Sulzheim, Gemeindeteil Alitzheim.

Der Gemeindeteil Alitzheim liegt mit seinen ca. 648 Einwohnern ca. 1 km südwestlich der Gemeinde Sulzheim, im südöstlichen Zentrum des Landkreises Schweinfurt.

Die südlich gelegene Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen kann über die Staatsstraße St 2272 sowie die Bundesstraße B286 erreicht werden.

Zwei Kindertagesstätten (eine davon im Gemeindeteil Alitzheim) sowie eine Grundschule können in Sulzheim besucht werden. Weiterführende Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind im Mittelzentrum Gerolzhofen vorhanden.

Ein Anschluss an die Bundesautobahn A70 ist in ca. 15 km über die Anschlussstelle Kreuz Schweinfurt-Zentrum und in ca. 16 km über die Anschlussstelle Gochsheim möglich.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau sowie südlich des Anwesens durch Gemeinbedarfsbauten.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 22 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 34 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 748 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. In naher Zukunft könnten jedoch im Zuge von Kanalsanierungen Verbesserungsbeiträge erhoben werden.³

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Der Baubescheid datiert vom 07.03.1963.

4.2 Baukonzeption

Das Gebäude verfügt über zwei Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss sowie eine ehemals gewerblich genutzte Einheit mit separatem Eingang im Untergeschoss.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Die Garage wurde an das Wohnhaus angebaut. Das Dach der Garage ist als Terrasse gestaltet, die von der Wohneinheit im Erdgeschoss sowie vom Garten direkt zugänglich ist.

4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außen- und Innenwände:

Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Deckenkonstruktion:

Decken als Betondecken.

Dach:

Augenscheinlich Holzsparrendach, mutmaßlich wärme gedämmt mit Zwischensparrendämmung. Falzziegeldeckung, mutmaßlich Bauzeit. Unterseitig ist eine Gipskartonverkleidung mit einer Art Unterspannbahn vorhanden.

Fenster und Außentüren:

Fenster als Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Baujahr 1999. Verdunkelung über außenliegende Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb.

Nebeneingangstür, Kellergeschoss: Kunststofftürblatt in Blockzarge, Baujahr nach Angabe ca. 2015.

Treppenhaus:

Treppe als Stahlbetontreppe, gewandelt mit Kunststeintritt- und -setzstufen. Wandbelag: Putz und Anstrich.

Heizung:

Öl-Zentralheizung,

Öl-Tank Fassungsvermögen geschätzt mehr als 5.000 Liter, Baujahr 1993.

Zentrale Warmwasserbereitung separat, Fassungsvermögen 117 Liter, nach Angabe Baujahr ca. 2020.

Wärmeabgabe über Stahlradiatoren, teilweise über Kompaktheizkörper.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: zeitgemäß durchschnittliche Elektroausstattung, Schalterabdeckung geschätzt 1990er Jahre.

Schutzschalter vorhanden, Baujahresgruppe geschätzt 1970er bis 1990er Jahre.

Nach Angabe ist ein Brunnen vorhanden. Nach Angabe seit ca. 15 Jahren ungenutzt.

Blitzableiter vorhanden.

Garage:

Die Garage befindet sich auf Ebene des Untergeschosses. Ursprünglich als Doppelgarage konzipiert.

Bodenbelag: Beton.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Garagenzufahrt manuell betriebenes Metallschwingtor.

Außenanlagen:

Außentreppe zu den gewerblich genutzten Räumen nach Angabe ca. 2015 neu errichtet mit Edelstahlhandlauf als Betonkonstruktion mit Betonblockstufen.

Garagenzufahrt betoniert mit Gefälle.

Zufahrt zur Garage und Garten: Betonsteinpflaster.

Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung.

Die Zufahrt wurde nach Angabe ebenfalls ca. 2005 bis 2010 erneuert.

Unbebaute Grundstücksfläche gärtnerisch angelegt.

Erdgeschoss, Terrasse: Betonsteinplatten, Terrassenumrandung gemauert, verputzt und gestrichen.

Zugang zum Garten über eine Holztreppe mit aufgesetzten Holztrittstufen. Nach Angabe wurde der Terrassenbelag im Zusammenhang mit der Fassadensanierung ca. 2005 bis 2010 erneuert.

Westlich des Wohnhauses sind zwei Kfz-Stellplätze errichtet.

Bodenbelag: Betonsteinpflaster, Grundfläche geschätzt ca. 10 x 5 m.

Zwischen Wohnhaus und Straße ist nach Angabe eine Zisterne vorhanden, Fassungsvermögen nach Angabe mindestens 10 m³.

Nach Angabe entwässert der Garagenvorplatz der rückwärtigen Garage in die Zisterne.

Fotos:



4.4.1 Nutzungseinheit Kellergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: PVC/Teppichboden, teilweise nach Angabe Kork-Laminat, teilweise Fliesen.

Wandbelag: Putz mit Anstrich, teilweise Tapete.

Deckenbelag: Putz mit Anstrich.

Innentüren: glatte beschichtete Metalltürblätter in Stahlzargen, teilweise glatte beschichtete Holztürblätter in Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt.

Einzelne Kellerräume mit Fenstern zu Wohnzwecken belichtet und beheizt.

Sanitärausstattung:

WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, dezentrale Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Tapete/Raufaser, gestrichen.

Nach Angabe wurden die beiden gewerblich genutzten Kellerräume sowie das WC und Flur nach einem Wasserschaden vor ca. 10 Jahren saniert.

Fotos:



4.4.2 Wohneinheit Erdgeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Teppichboden, teilweise Fliesen.

Balkon: Fliesen.

Wandbelag: Glasfaser, gestrichen, teilweise Tapete, teilweise Putz.

Innentüren: glatte beschichtete Türblätter in Umfassungszargen, Bauzeit.

Deckenbelag: Raufaser, gestrichen, teilweise Holzwerkstoffpaneele mit Einbaustrahlern.

Sanitärausstattung:

WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Putz mit Anstrich.

Bad: Badewanne mit Unterputzarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Glastüre, Unterputzarmatur, Waschbecken.

Bodenbelag: Fliesen, teilweise Raufaser, gestrichen.

Wandbelag: Fliesen, raumhoch.

Baujahresgruppe geschätzt 1990 bis 1995.

Fotos:



4.4.3 Wohneinheit Obergeschoss

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Teppichboden, teilweise Fliesen.

Wandbelag: Raufaser, gestrichen.

Deckenbeläge: Holzwerkstoffverschalung.

Innentüren: glatte holzfurnierte Türblätter in Umfassungszargen, Bauzeit.

Sanitärausstattung:

WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur.

Bodenbelag: Teppichboden.

Wandbelag: Raufaser, gestrichen.

Bad: Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur, Dusche.

Bodenbelag: Fliesen.

Wandbelag: Fliesen, raumhoch.

Decke: Holzwerkstoffverschalung.

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:

- Obergeschoss, Küche: In der Raumecke zum angrenzenden WC/Außenwand zeigt sich am Übergang Wand zur Decke eine bräunlich wolkige Verfärbung sowie im Bereich der Decke punktförmige wolkige Verfärbungen: Hinweis auf Feuchte. Nach Angabe kommt es bei Starkregen zu Wassereintritt im darüberliegenden Dachraum.



- Obergeschoss, Küche: An der Wand zum angrenzenden WC/ Außenwand zeigen sich Putz- und Oberflächenbelagsfehlstellen.



- Im nicht ausgebauten Dachboden beträgt die lichte Raumhöhe weniger als 1,90 m.

- Kellergeschoss: Vereinzelt Putz- und Anstrichabblätterungen an Innen- und Außenwänden im Sockelbereich sowie im Bereich von Fensterlaibungen.



- Kellergeschoss: Putzfehlstellen unterhalb des Fensters an der nördlichen Außenwand im Flur. Hinweis auf Feuchte



- Nach Angabe kommt es insbesondere im Bereich der Garagenzufahrt und der angrenzenden Garage bei Regen zu Rückstau und Wasseranfall.
- Fassade: An der Südfassade zeigen sich horizontale Rissbildungen im Bereich der Geschossdecken, überwiegend überarbeitet. Nach Angabe wurde die Fassade ca. 2005 bis 2010 neu gestrichen.



- In den Innenräumen sind Verfärbungen wahrnehmbar.
- Im Bereich der Befestigungen der Außenanlagen sind Unebenheiten wahrnehmbar.
- Die Regenwasserleitung an der westlichen Garagenwand ist unterbrochen.
- Teilweise abgelöste Steckdosenabdeckungen.
- Teilweise Lackabblätterungen an den Loggiabrüstungen.

Instandhaltung:

Das Anwesen macht insgesamt den Eindruck einer vernachlässigten Instandhaltung und Bewirtschaftung.

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.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreiskennwerten und Kaufpreiskennwerten 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.

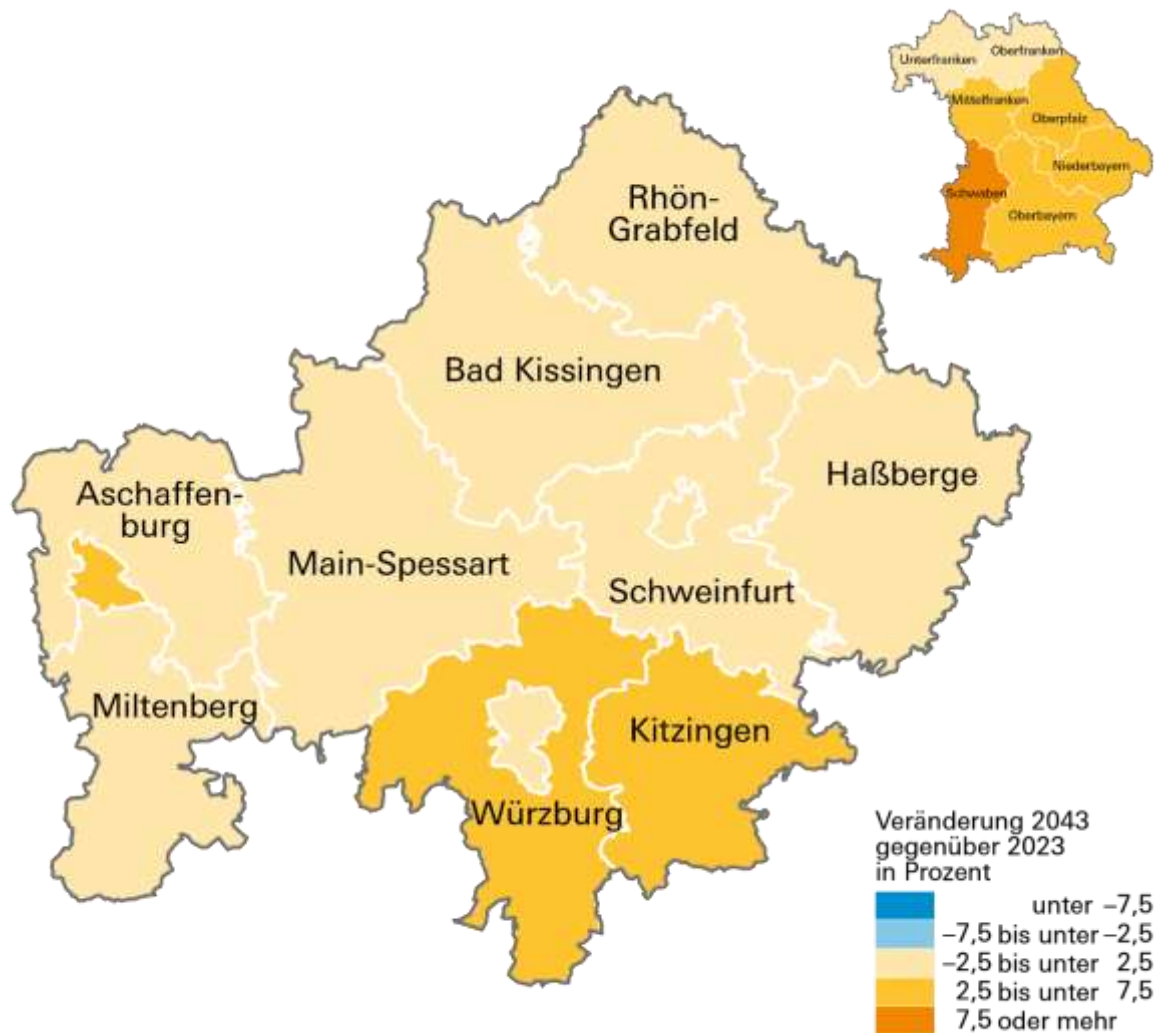
Bruttogrundfläche			
Wohnhaus			513 m ²
Garage			41 m ²
Grundstück			
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)			0,42
Wohn-/Nutzfläche, gesamt			
Untergeschoss		36 m ²	
Erdgeschoss		108 m ²	
Obergeschoss		91 m ²	

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:⁴

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

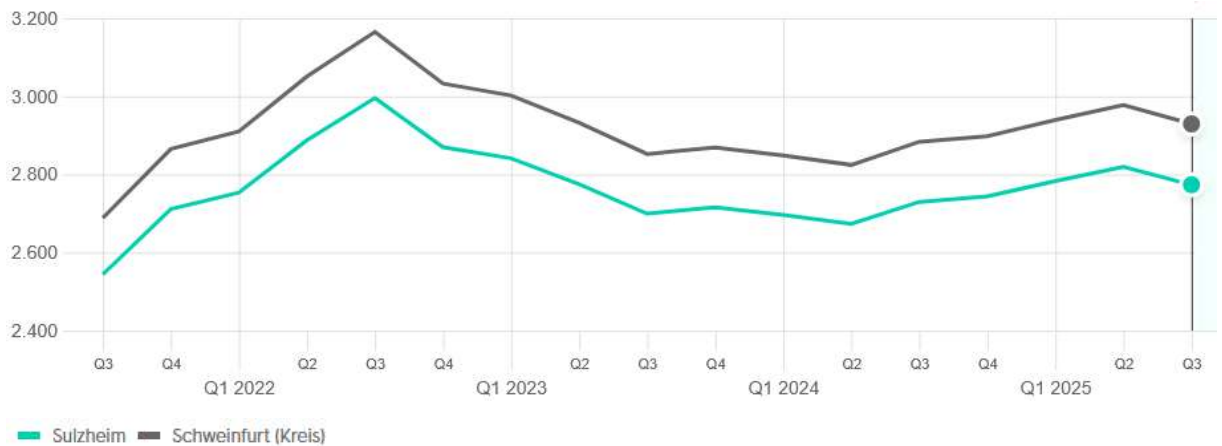
Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

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

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in der Gemeinde Sulzheim:⁵



Die Auswertung beinhaltet Bestandsgebäude und projektierte Neubauvorhaben.

Verkäufe:⁶

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden in Gemeinden im südlichen Landkreis Schweinfurt mit vergleichbarem Bodenwertniveau außerhalb des Altortes 11 Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1960 bis 1980 veräußert:

Nr.	Verkauf	Gemeinde	BJ	WF	BRW	Grundst.	Standardst.	Kaufpreis
1	2023	Frankenwinheim	1963	160 m ²	75 €	490 m ²	2,3	325.000 €
2	2023	Herlheim	1963	224 m ²	80 €	894 m ²	2,3	375.000 €
3	2023	Obereuerheim	1977	174 m ²	95 €	901 m ²	2,2	180.000 €
4	2023	Oberspießheim	1968	138 m ²	85 €	561 m ²	2,0	280.000 €
5	2024	Kolitzheim	1970	180 m ²	95 €	806 m ²	2,5	210.000 €
6	2024	Michelau i. Steigerw.	1979	250 m ²	70 €	845 m ²	2,8	470.000 €
7	2024	Frankenwinheim	1961	160 m ²	75 €	529 m ²	2,5	279.000 €
8	2024	Dingolshausen	1974	165 m ²	90 €	1.065 m ²	2,6	295.000 €
9	2024	Egenhausen	1977	110 m ²	85 €	950 m ²	1,9	205.000 €
10	2024	Egenhausen	1963	160 m ²	85 €	661 m ²	2,5	289.000 €
11	2025	Stettbach	1967	162 m ²	75 €	600 m ²	2,4	275.000 €

Aktuelle Kaufangebote:⁷

In Sulzheim wird gegenwärtig ein vergleichbares Einfamilienhaus mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 angeboten:



315.000 € 1.667 €/m²

Ab 1.014 €/Monat finanzieren

Einfamilienhaus zum Kauf

7 Zimmer · 189 m² · 715 m² Grundstück

Mönchstockheim, Sulzheim (97529)

6. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Liegenschaften | Beitragswesen, E-Mail vom 02.07.2025

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

⁵ www.immoscout24.de

⁶ Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Kaufpreissammlung

⁷ www.immoscout24.de, www.immowelt.de