

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



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Dettelbach, Schweinfurter Straße 13

Datum: 15.01.2026

Verfasser: Stephan Schulz MRICS

Aktenzeichen: 2 K 10/25 – S25101

**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

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	6
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	21
6. Fußnoten	24

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus
Adresse	Schweinfurter Straße 13, 97337 Dettelbach
Auftrag	Verkehrswерtermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	10.10.2025
Baujahr, wahrscheinlich	1666
Konstruktion	Außenwände Mauerwerk, Geschossdecken u. Dach Holzkonstruktion
Modernisierung	keine
Bauzustand	unterdurchschnittlich
Flächen	
Grundstück	974 m²
grob überschl. geschätzte Wohnfl.	400 m²
Bodenwert	87.660 €
Sachwert	299.177 €
Verkehrswert	299.000 €

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus als Einzeldenkmal.

Adresse:

Schweinfurter Straße 13, 97337 Dettelbach.

Auftraggeber:

Amtsgericht Würzburg, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen, Ottostraße 5, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 09.07.2025:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Von der Antragsgegnerin zu 1) zur Verfügung gestellt:

Verkehrswertgutachten in Kurzform vom 02.10.2007.

Vom Amtsgericht Würzburg zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 17.07.2025.

Vom Auftragnehmer beschafft:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 17.07.2025.

Grundrisspläne vom Staatsarchiv.

Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 10.10.2025 statt.

Anwesend waren:

für den Antragsteller: Herr Rechtsanwalt Grunenberg,
die Antragsgegnerin zu 2), sowie der Unterzeichner.

Herr Rechtsanwalt der Antragstellerseite verlässt nach der gegenseitigen Vorstellung der anwesenden Personen den Ortstermin wieder.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
10.10.2025.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Dettelbach, Band 114, Blatt 2037, Flurstück 258.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche eingetragen. Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan. GRZ und GFZ sind nicht festgesetzt.

Denkmalschutz:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einzeldenkmal mit der Lage im Ensemblebereich „Altstadt“.

Akten-Nr.: D-6-75-117-92.

Objekt: Wohnhaus.

Beschreibung: zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, dekorativem schmiedeeisernem Balkon und Umfassungsmauer, bezeichnet „1666“.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, Az: 2 K 10/25); eingetragen am 01.04.2025.

Rechte an anderen Grundstücken:

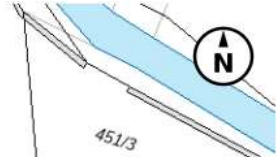
Dem Unterzeichner liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe der Antragsgegnerin zu 2) ist das Anwesen in Teilflächen eigengenutzt sowie in Teilflächen leerstehend.

Luftbild (Makrolage)





Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen, Stadt Dettelbach.

Die Stadt Dettelbach liegt mit ihren ca. 6.800 Einwohnern im Nordwesten des Landkreises Kitzingen und wird erschlossen über die Staatsstraßen St2270 (Nord-Süd-Richtung) und die St2450 (Ost-West-Richtung).

Kindertagesstätten, Schulen und Läden des täglichen Bedarfs sind in Dettelbach vorhanden. Weiterführende Schulen können in den umliegenden Gemeinden besucht werden.

Ein Anschluss an die Bundesautobahnen A3 und A7 ist über das Kreuz Biebelried in wenigen Kilometern möglich.

Der Bahnhof Dettelbach liegt an der Bahnstrecke Fürth-Würzburg und befindet sich etwa 5 km westlich des Kernortes.

Das Anwesen befindet sich im Altort von Dettelbach.

Die umgebende Bebauung ist von altorttypischer Bebauung einer Kleinstadt geprägt.

3.2 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe¹:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und liegt an zwei Straßen an. Die Grundstücksbreite an der Schweinfurter Straße beträgt ca. 33 m. Die Grundstücksbreite an der Langgasse beträgt ca. 16 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 974 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von West nach Ost 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.

In naher Zukunft sind mit Verbesserungsbeiträgen der öffentlichen Entwässerungseinrichtung aufgrund der Erweiterung der Kläranlage zu rechnen. Die Höhe dieser Beiträge können aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.²

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

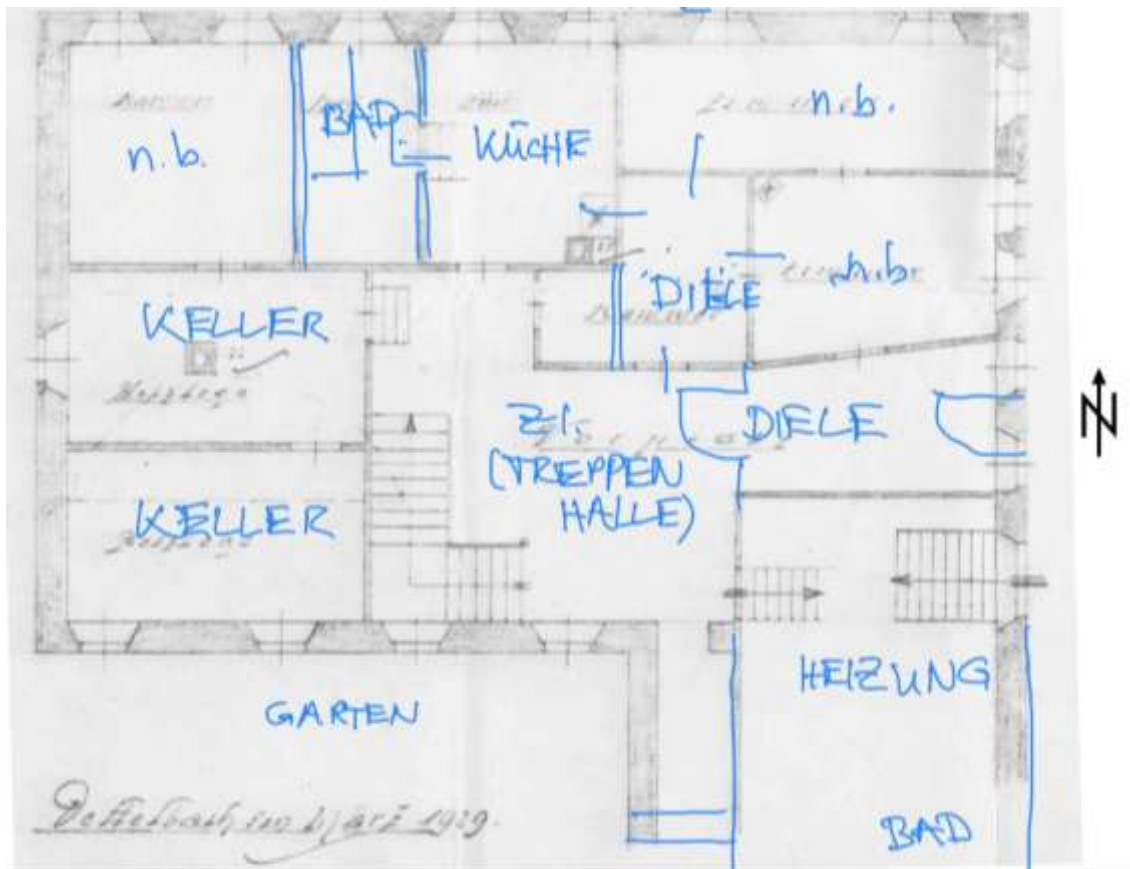
Ein Wappen über dem Hauseingang zeigt die Zahl 1666 an.
Nach Angabe der Beteiligten könnten Teile des Gebäudes auch älter sein.

4.2 Baukonzeption

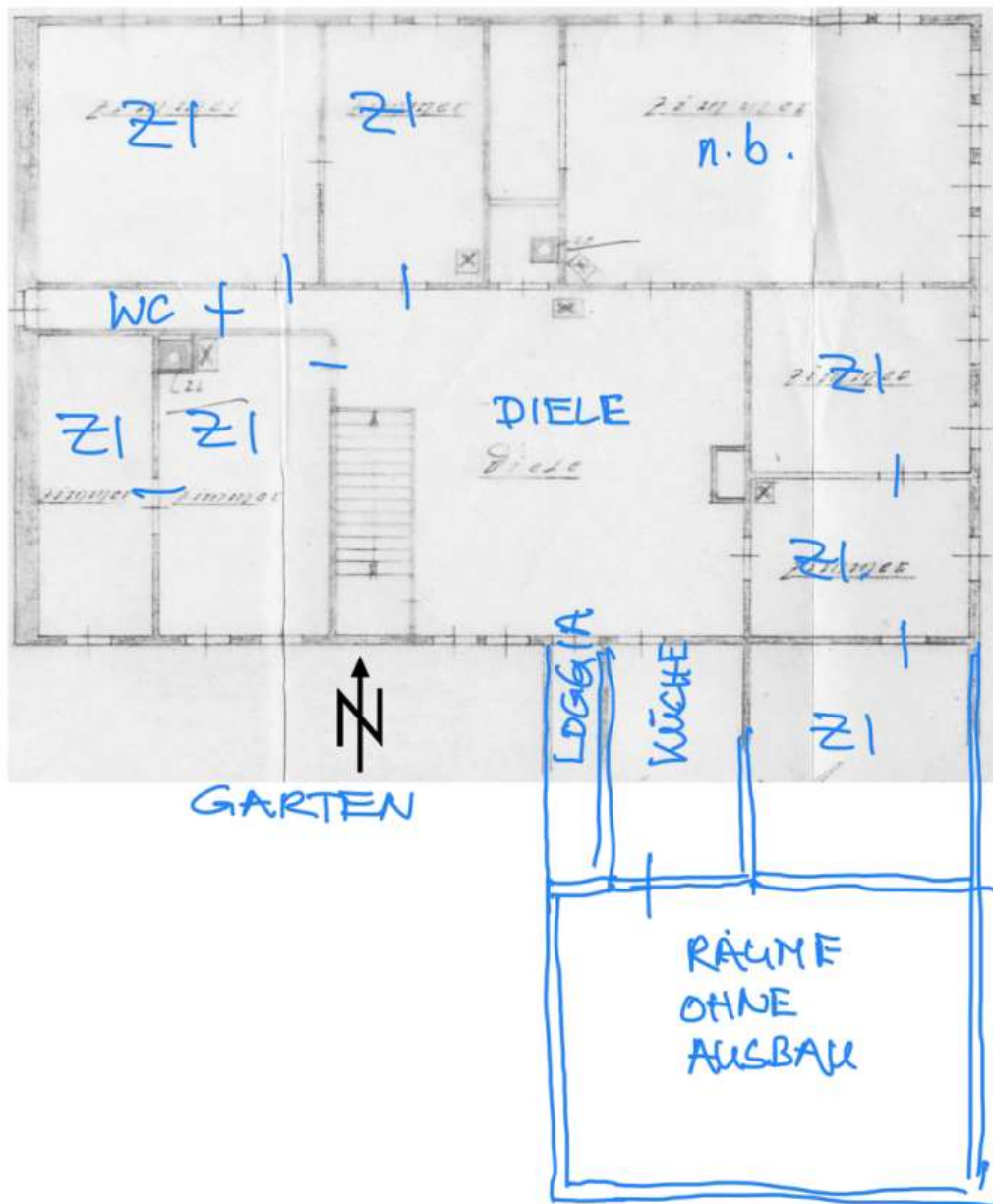
Das Anwesen ist unterkellert.
Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind überwiegend mit Aufenthaltsräumen ausgebaut, teilweise fehlt der Ausbau.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

4.3 Pläne

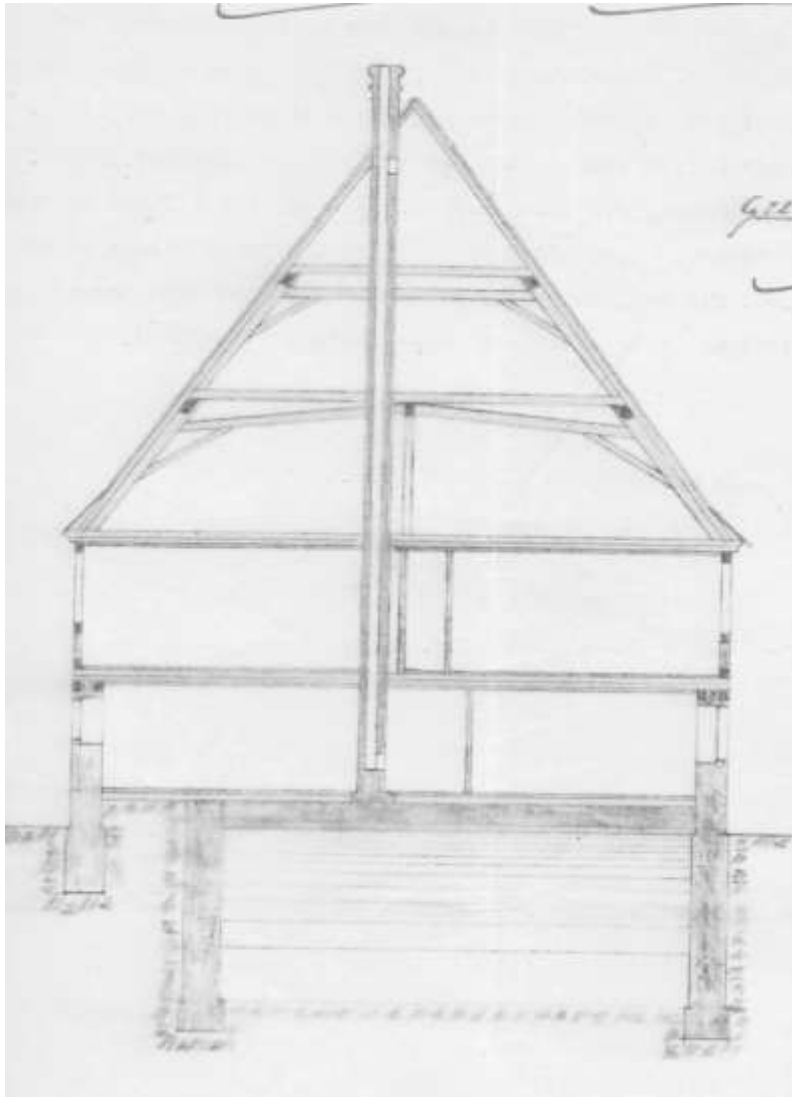
Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Gebäudeschnitt:



4.4 Baubeschreibung

Außenwände:

Kellergeschoss: Bruchsteinmauerwerk.

Erdgeschoss: Mauerwerk, wahrscheinlich Bruchstein, Stärke der Außenwand geschätzt 50 cm.

Dach:

Geneigtes Holzpfeifendach, Dachhaut Schuppenziegel (Biberschwanz),

Herstelljahr der Dachhaut geschätzt 1960er bis 1980er Jahre.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Fenster und Außentüren:

Fenster:

Erdgeschoss: Zwei-Scheiben-Verbundverglasung in Holzrahmen, Herstelljahr wahrscheinlich 1972.

Obergeschoss, südlicher Anbau: Einscheiben-Verglasung in Holzrahmen mit außenliegenden Metallbeschlägen, Herstelljahr geschätzt vor 1900.

Hauseingangstüre: zweiflügelige gestemmte Holztüre, Herstelljahr vor 1900.

Innenwände und -türen:

Innenwände, Obergeschoss:

Wandoberflächen: in den meisten Räumen Putz und Anstrich. Ein Raum mit Stuckverzierungen.

Südlicher Gebäudeanbau: teilweise Rohbauwände, teilweise alter Verputz, insgesamt: Ausbau fehlt.

Innentüren:

Erdgeschoss: teilweise Innentüren erneuert, nach Angabe ca. 1972.

Teilweise gestemmte Holztürblätter in Holzzargen, Herstelljahr vor 1900.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Decke über Kellergeschoss: Bruchsteinmauerwerk als gemauertes Gewölbe.

Teile der Decken sind als Holzbalkendecken ausgeführt.

Decke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke.

Treppen:

Erdgeschoss – 1. Obergeschoss: Holzwangentreppe mit augenscheinlich alten Holzwangen und erneuerten Trittstufen, wahrscheinlich im Jahr 1972.

Fußböden:

Kellergeschoss als Lehmbohlen.

Erdgeschoss, Verkehrsflächen, Eingangsbereich: Fliesenböden.

Obergeschoss, südlicher Gebäudeanbau: Holzdielen ohne Fußbodenaufbau.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss:

Im südlichen Bereich Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Unterputzarmatur, Stand-WC, Druckspüler, Waschbecken, Ausstattung aus dem Jahr 1972.

Obergeschoss:

WC-Raum mit Stand WC, Waschbecken.

Heizung:

Im Keller befindet sich ein Öl-Lager. Inhalt 18.700 Liter, Baujahr 1969.

Heizzentrale im Erdgeschoss, im Bereich des südlichen Anbaus: Öl-Zentralheizungskessel als Öl-Gas-Heizkessel mit biferraler Heizfläche. Nach Angabe wird der Kessel ausschließlich mit Öl betrieben. Herstelljahr des Heizkessels geschätzt 2007.

Wärmeabgabemedium: ein Stahlradiator in der Treppenhalle.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist mit starkem Bewuchs belegt.

Straßenseitig ist das Grundstück mit einer Bruchsteinmauer, Höhe ca. 2 m, eingefriedet.

Fotos:

Von der Straße:



Gartenseite:



Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Dachgeschoss:



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:

- An der Decke über Erdgeschoss, im westlichen Bereich der Kellerräume sind Holzmehlspuren unterhalb der Holzbalkenverläufe erkennbar:
Hinweis auf Holzschädlinge.
- An verschiedenen Stellen im Obergeschoss sind an der Decke Spuren von Feuchteinträgen und Bauwerksverformungen erkennbar.
- Nach Angabe der Beteiligten war im Haus Hausschwamm vorhanden im Bereich einer der Undichtigkeiten, die vom Dach herrühren. Ebenfalls waren vorhanden Pilzbewuchs. Dieser wurde von der Beteiligten mit Chlormittel entfernt.
- Im Dachgeschoss sind augenscheinlich Undichtigkeiten der Dachhaut vorhanden, insbesondere an Dachkehlen, Graten und Anschlüssen an anderen Bauteilen.

Instandhaltung:

Augenscheinlich ist eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlage erforderlich.

Der Instandhaltungszustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Die technische Gebäudeausstattung ist bis auf den Heizkessel verbraucht.

Die Gebäudeoberflächen innen und außen bedürfen einer Erneuerung.

Zum Zustand der konstruktiven Substanz des Gebäudes kann aus der Augenscheinnahme keine Aussage getroffen werden.

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.

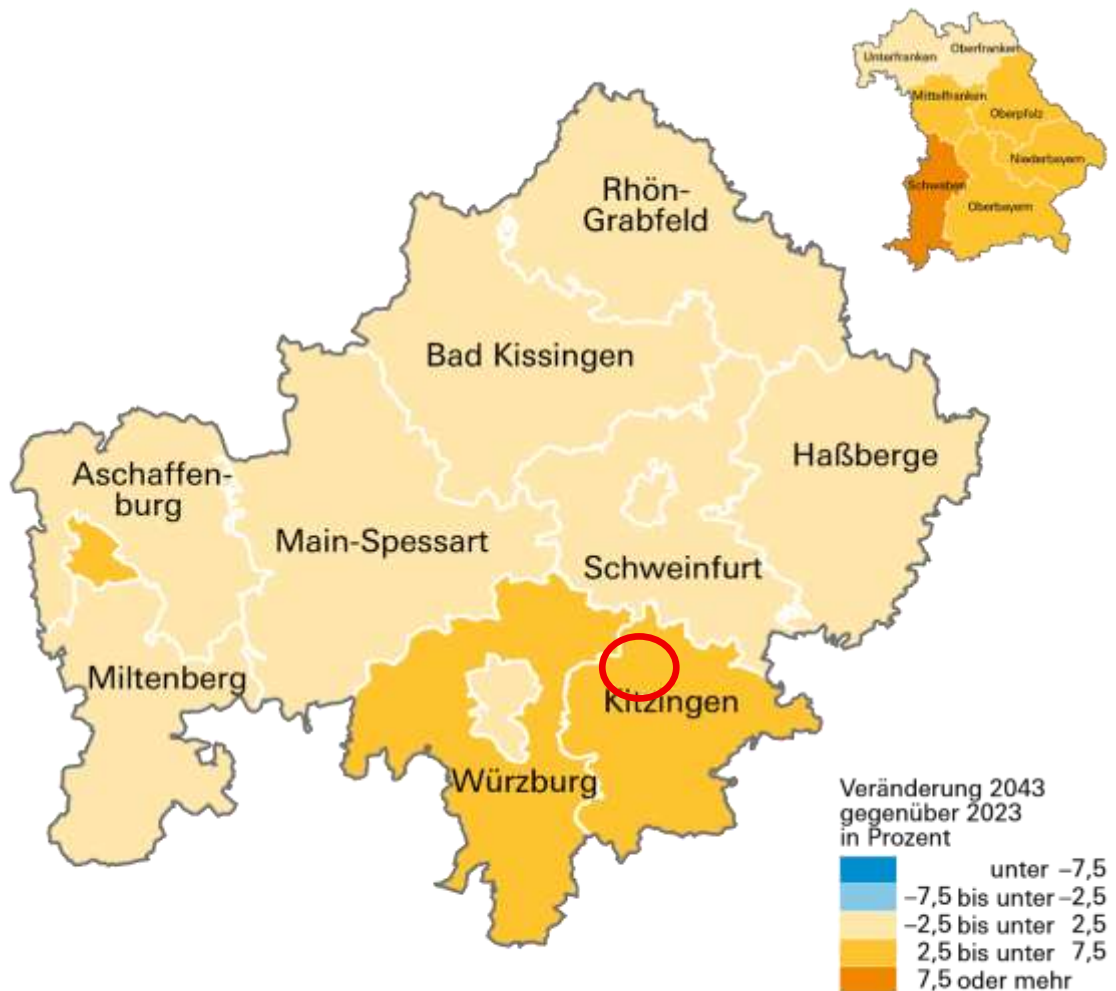
Bruttogrundfläche Wohngebäude	1.206 m²
Grundstück	974 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,83
grob überschlägig geschätzte Wohnfläche	400 m²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

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 Region Unterfranken eine stabile Entwicklung aus. Für den Landkreis Kitzingen wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Verkäufe:

Im Landkreis Kitzingen wurden im Jahr 2023 und 2024 folgende Verkäufe getätigt, welche im weitesten Sinne mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein könnten:

Nr.	Verkauf	Straße	BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis	€/m²
1	2023	Großlangheim, Hauptstraße	1900	340 m²	70 €	410 m²	200.000 €	588 €
2	2023	Dettelbach, Birklinger Hof	1817	285 m²	90 €	306 m²	240.000 €	842 €
3	2023	Kitzingen, Obere Bachgasse	1800	400 m²	125 €	220 m²	370.000 €	925 €
4	2024	Kitzingen Obere Bachgasse	1900	280 m²	170 €	215 m²	620.000 €	2.214 €

Kaufangebote:

Im Landkreis Kitzingen werden gegenwärtig folgende, ältere Anwesen mit Baujahren vor 1900 in Altorten zum Kauf angeboten:⁴:



**** RESERVIERT **** Charaktervolles Wohnobje... 

285.000 € 247 m² 8 Zi. 

Willanzheim, Kitzingen (Kreis)



Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in Mainb... 

119.000 € 150 m² 10 Zi.

Mainbernheim, Kitzingen (Kreis)



Leben wie der Adel vergangener Zeiten

1.650.000 € 250 m² 10 Zi.

Dettelbach, Kitzingen (Kreis)



Hier ist alles möglich! Vielseitig nutzbare, cha... 

595.000 € 388,97 m² 12 Zi. 

Biebelried, Kitzingen (Kreis)

6. Fußnoten

¹ Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

² Stadt Dettelbach, FP-Bauverwaltung, E-Mail vom 24.07.2025

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

⁴ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé