

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- Kurzfassung

Anwesen: Lohr am Main, Untere Schlachthausgasse 4

Datum: 18.06.2026

Verfasserin: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 1 K 68/25 – S25142-1

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

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus		
Adresse	Untere Schlachthausgasse 4, 97816 Lohr am Main		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	09.12.2025		
Baujahr	1955		
Konstruktion	Mauerwerks- und Fachwerkwände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	keine		
Bauzustand	Gebäudehülle: unterdurchschnittlich, Mietflächen: durchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	50 m²		
Gewerbefläche	45 m²		
Wohnfläche	50 m²		
Bodenwert	11.000 €		
Ertragswert	40.098 €		
Verkehrswert	40.000 €		

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

Adresse:

Untere Schlachthausgasse 4, 97816 Lohr am Main.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Laut Beschluss vom 22.10.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der
Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 27.10.2025.
Grundbuchauszug vom 08.10.2025 und 27.10.2025.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen der Unterzeichnerin.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme der Objekte Untere Schlachthausgasse 4 und 6 fand am 09.12.2025
statt. Anwesend waren zwei Bewohnerinnen des als wirtschaftliche Einheit genutzten
Anwesens sowie die Unterzeichnerin. Der Schuldner wurde kurzzeitig telefonisch
dazugeschaltet.

Der Unterzeichnerin konnte folgende Gebäudeteile nicht besichtigen:

Kellergeschoss Haus Nr. 6

Erdgeschoss Haus Nr. 6 (die Ladenfläche konnte durch das Schaufenster in Augenschein
genommen werden)

Kellergeschoss Haus 4 (der Eingangsbereich konnte durch die Bodenluke in Augenschein
genommen werden, ein Betreten war durch die nicht feststellbare Bodenluke nicht möglich)

Dachgeschoss Haus Nr. 4

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen
09.12.2025.

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

Amtsgericht Gemünden a.Main, Grundbuch von Lohr a.Main, Band 197, Blatt 7803,
Lfd. Nr.1 Flurstück 77.
Lfd. Nr.2 Flurstück 78 (zu bewertendes Grundstück).
Lfd. Nr.3 Kellerrecht an Flurstück 79, eingetragen Bd. 130 Bl. 546/2, Abt. II/1.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als MI- Gebiet eingetragen.
Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan „Altstadt Süd“ aus dem Jahr 2004
mit folgenden Festsetzungen: II – III Vollgeschosse in geschlossener Bauweise, GRZ 1.0,
GFZ 2.5.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:
Lfd. Nr. 1: Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 11.01.1990.
Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Würzburg, Az.: 1 K 68/25);
eingetragen am 08.10.2025

Rechte an anderen Grundstücken:

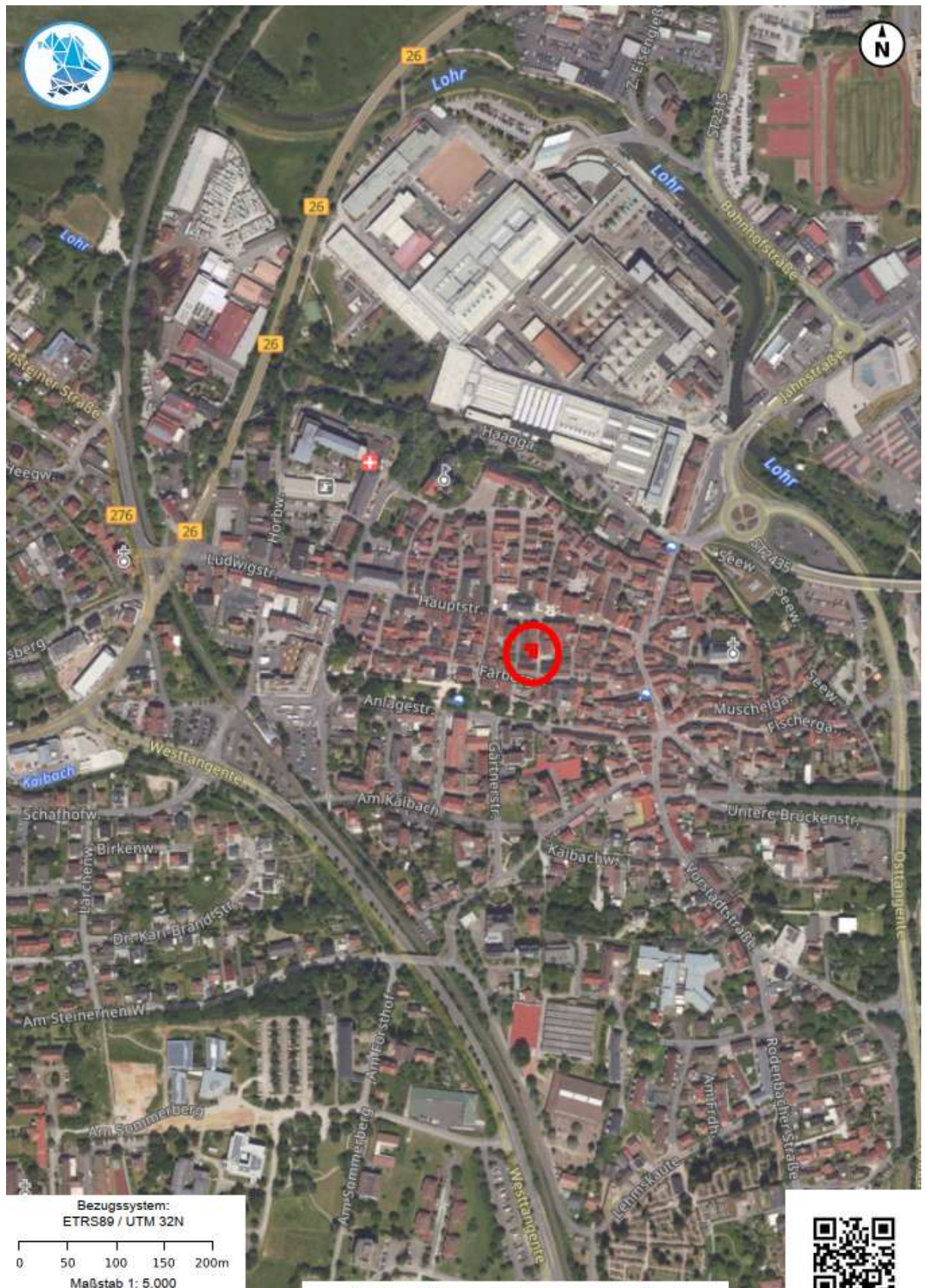
Der Unterzeichnerin liegen keine Erkenntnisse über Rechte an anderen Grundstücken vor.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

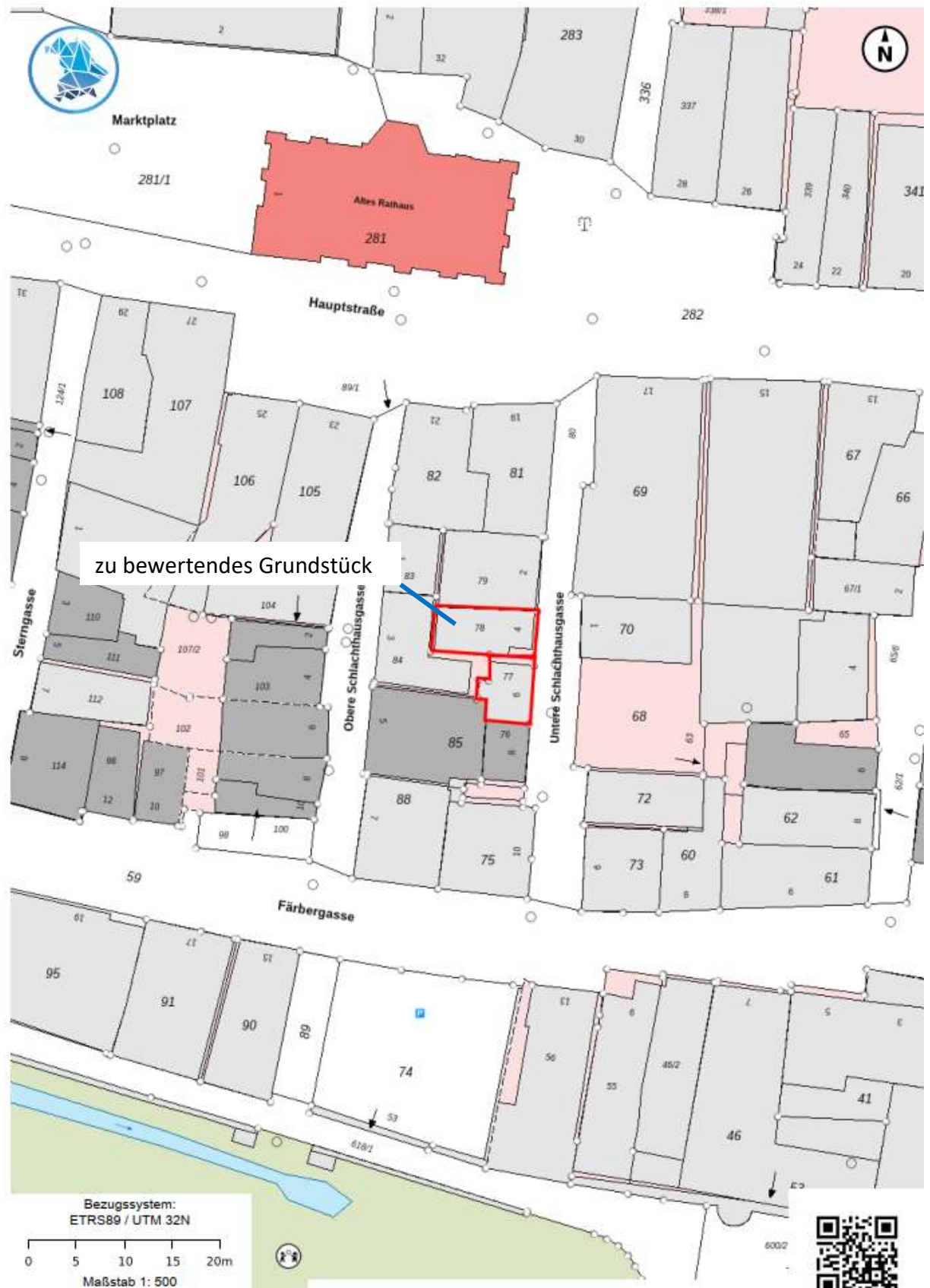
Der Unterzeichnerin liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Die Wohnräume werden augenscheinlich eigengenutzt.
Die Gewerbeflächen stehen augenscheinlich leer.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Main-Spessart,
Stadt Lohr am Main.

Die Stadt Lohr am Main liegt mit ca. 15.000 Einwohnern im Zentrum des Landkreises Main-Spessart. Kindertagesstätten und Schulen sämtlicher Schularten sind in Lohr am Main vorhanden.

Erschlossen wird Lohr am Main durch die Bundesstraße B26. Die Stadt Marktheidenfeld ist über die Staatsstraße St2315 in ca. 20 km erreichbar. Der Ort Partenstein ist über die B276 in ca. 8 km zu erreichen. Die Bundesautobahn A3 Richtung Frankfurt ist über die B26 und die Anschlussstelle Hösbach in ca. 31 km erreichbar. Richtung Nürnberg ist die A3 über die Anschlussstelle Marktheidenfeld-Altelfeld über die Bundesstraße B8 in ca. 25 km zu erreichen.

Die umgebende Bebauung ist von kerngebietstypischen kleineren Wohnhäusern geprägt. Teilweise werden die Erdgeschosse gewerblich genutzt. In ca. 50 m Entfernung befindet sich der Marktplatz und das alte Rathaus, die sich im Zentrum der Lohrer Altstadt befinden. Rund um den Marktplatz befinden sich zahlreiche Cafés und kleinere Läden.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Grundstück Flurstück 78, Haus Nr. 4 (zu bewertendes Grundstück):

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 5 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 10 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 50 m².

Grundstück Flurstück 77, Haus Nr. 6:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 7 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 5 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 34 m².

Topografie:

Die Grundstücke sind weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Die Grundstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Die Unterzeichnerin 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 von der Unterzeichnerin nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut und vollständig befestigt.

Erschließung:

Die Grundstücke werden 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.

Tatsächliche Nutzung:

Die Grundstücke werden als Wohn- und Geschäftshausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Für das zu bewertende Haus Nr. 4 liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1955 vor.
Für das Haus Nr. 6 liegt ein Bauantrag auf Abbruch und Wiederaufbau aus dem Jahr 1963 vor.

4.2 Baukonzeption

Haus Nr. 4, Flurstück 78 (zu bewertendes Objekt):

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und gemäß Planangaben nicht ausgebautem Dachgeschoss. Über alle Geschosse befinden sich Gebäudeteile im Bereich des Nachbargrundstücks Flurstück 79 (Haus Nr.2).

Haus Nr. 6, Flurstück 77:

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Die gewerblich genutzten Erdgeschosse beider Häuser sind über die jeweiligen Ladeneingangstüren vom Straßenraum aus erschlossen. Die Ober- und Dachgeschosse beider Häuser werden als eine Wohneinheit genutzt und über eine teilweise eingebaute Außentreppe erschlossen, die sich auf dem Flurstück Nr.77 (Haus Nr.6) befindet. Die Außentreppe führt zu der Hauseingangstüre im 1.Obergeschoss des Hauses Nr.4.

Weitere Erschließung Haus Nr.4:

Das Kellergeschoss des Hauses Nr. 4 wird über eine Bodenluke im Außenbereich erschlossen. Das Dachgeschoss wird gemäß Planangaben über eine Treppe im 1.Obergeschoss erschlossen (konnte nicht in Augenschein genommen werden).

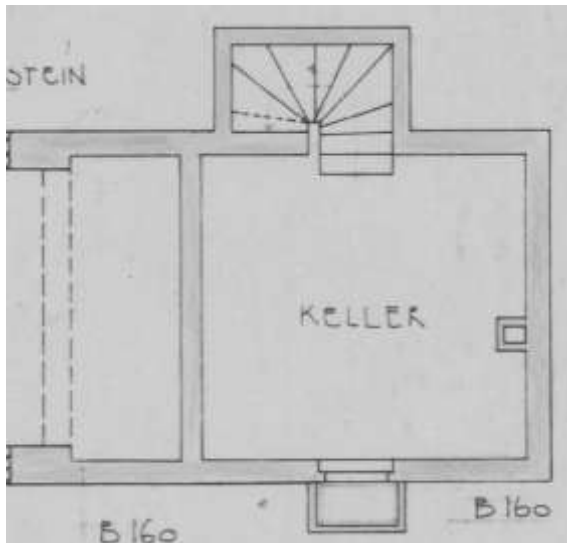
Weitere Erschließung Haus Nr.6:

Gemäß Planangaben wird das Kellergeschoss über eine separate Treppe im Erdgeschoss erschlossen (konnte nicht besichtigt werden). Ein weiteres Treppenhaus erschließt das 1.Obergeschoss, das 2.Obergeschoss und das Dachgeschoss.

Innenliegende Treppenhäuser die die Erdgeschosse mit den Obergeschossen verbinden sind nicht vorhanden.

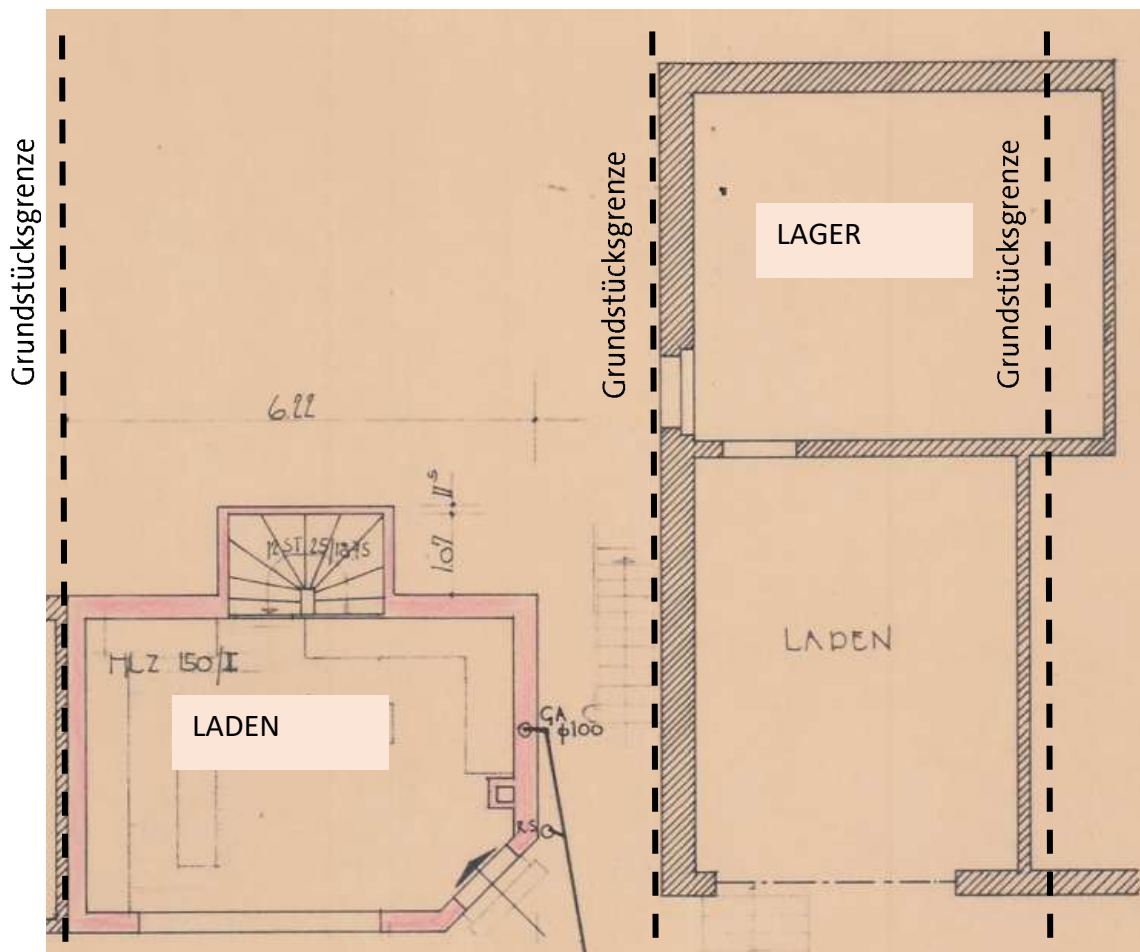
4.3 Pläne

Kellergeschoss Haus Nr. 6



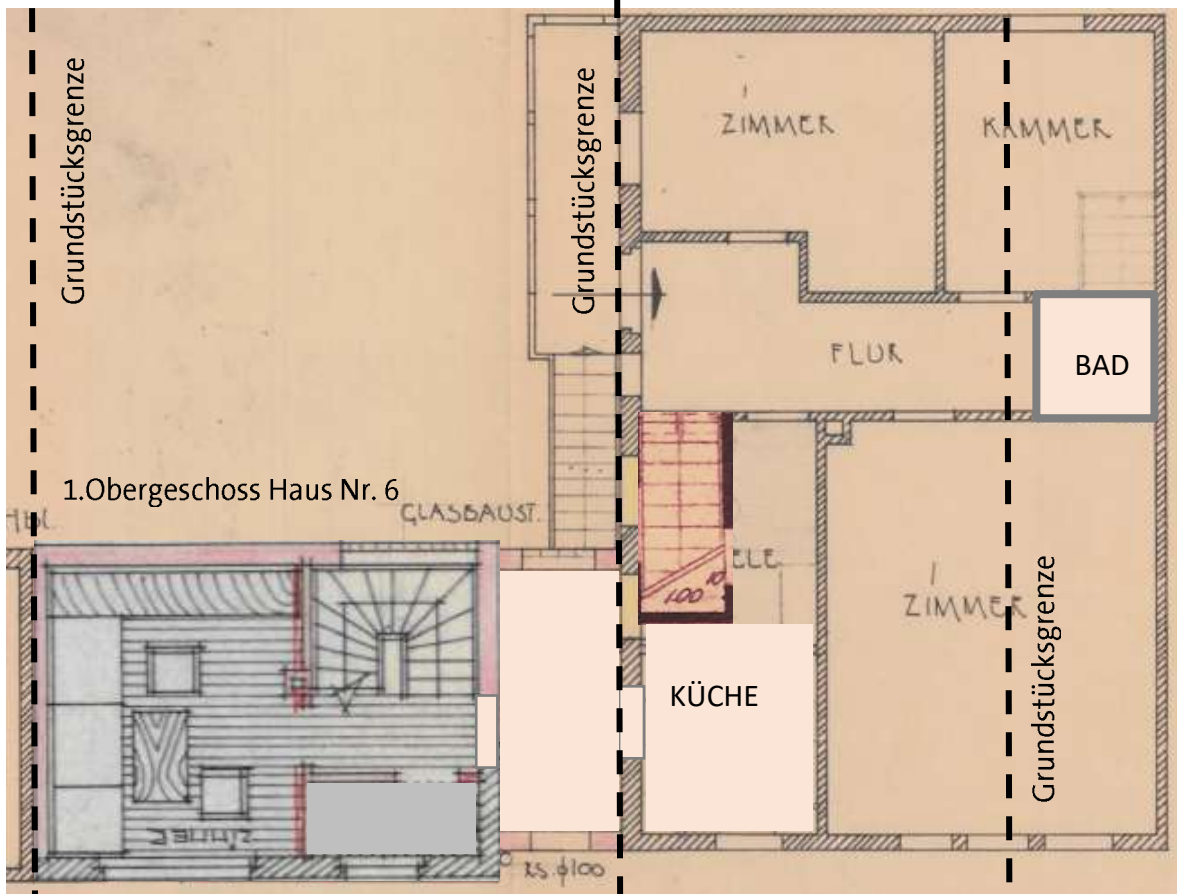
Kellergeschossplan Haus Nr.4 liegt nicht vor.

Erdgeschoss Haus Nr. 6

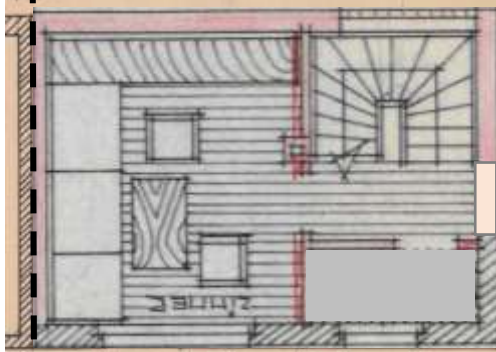


Erdgeschoss Haus Nr. 4

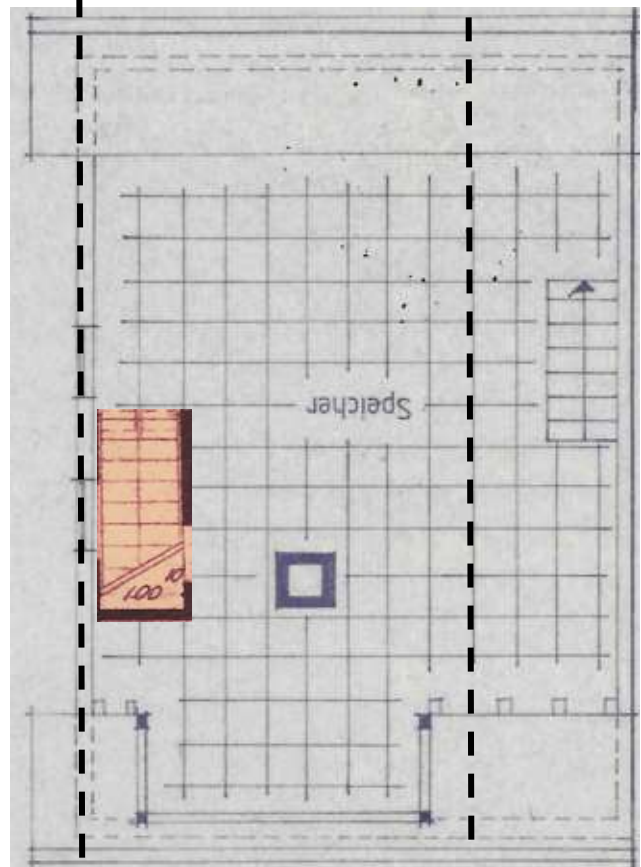
1.Obergeschoss Haus Nr. 4



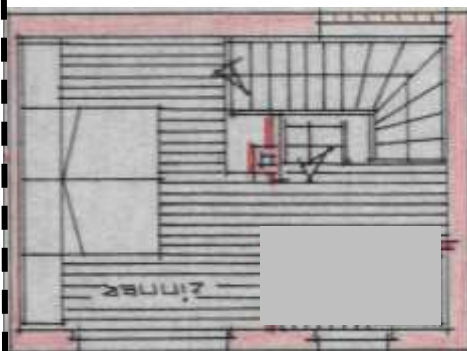
1.Obergeschoss Haus Nr. 6



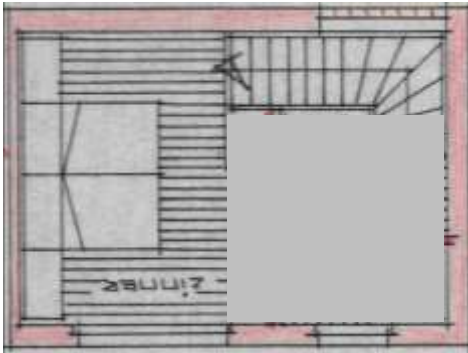
Dachgeschoss Haus Nr. 4



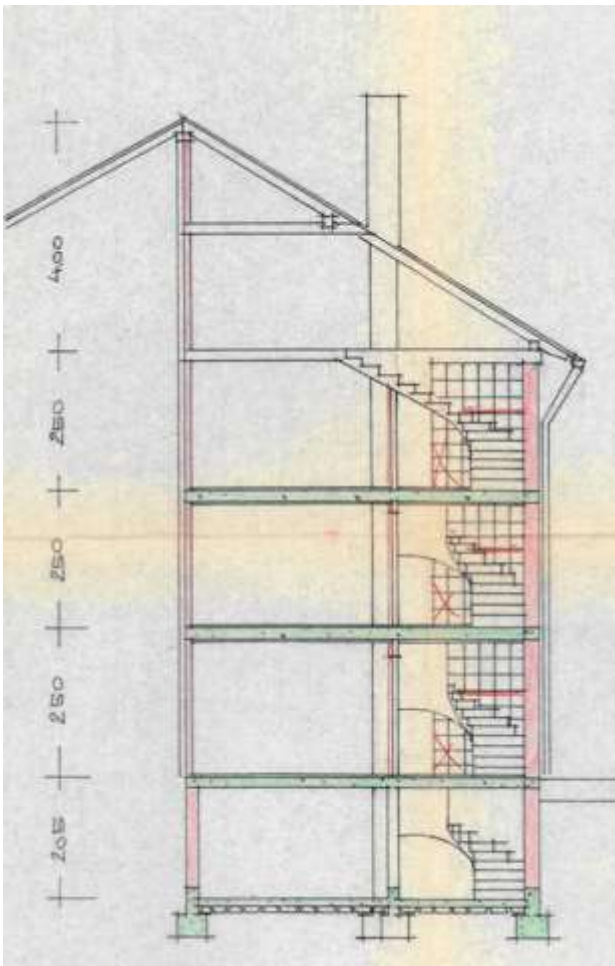
2.Obergeschoss Haus Nr. 6



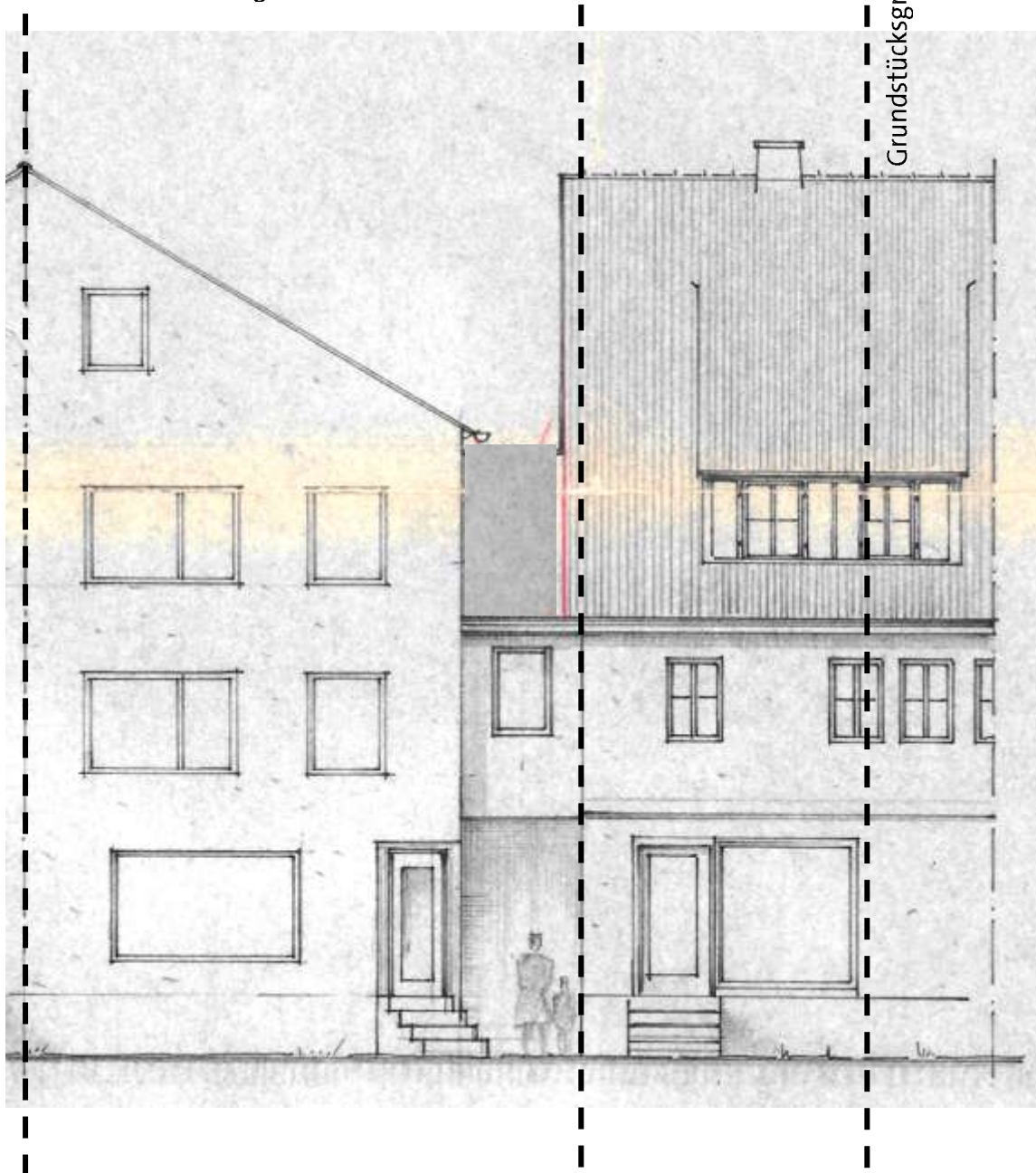
Dachgeschoss Haus Nr. 6



Schnitt Haus Nr.6



Ansicht Schlachthausgasse



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Erdgeschoss: Augenscheinlich Mauerwerk, verputzt.

Haus Nr.4: augenscheinlich (teilweise) Fachwerkkonstruktion in den Obergeschossen.

Haus Nr. 6 Fassade Erdgeschoss: mit Natursteinplatten verkleidet.

Dach:

Jeweils Holzdachstuhl als Satteldach. Deckung wahrscheinlich Betondachsteine.

Haus Nr. 4: Deckung augenscheinlich seit der Bauzeit erneuert.

Fenster:

Zwei-Scheiben-Isolierverglasung im Holzrahmen.

Haus Nr.4: teilweise augenscheinlich erneuert, geschätzt 1990er Jahre.

Haus Nr.6: augenscheinlich Bauzeit.

Deckenkonstruktion und Treppen:

Geschossdecken nach Planangaben: Massivdecken.

Haus Nr. 4: wahrscheinlich Holzbalkendecken.

Eingehauste Außentreppe EG - 1.OG beide Häuser: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.

Innentreppe Haus Nr. 6 1.OG – DG: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen.

Heizung:

Gas-Zentralheizung. Befindet sich nach Angabe im Kellergeschoss Haus Nr. 4 und versorgt beide Häuser (konnte nicht besichtigt werden).

Wärmeabgabe: teilweise Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, teilweise Stahlradiatoren.

Sonstige technische Ausstattung:

Baujahresgemäß einfache Elektroausstattung:

4.4.1 Nutzereinheit Gewerbe, Haus Nr. 4, Erdgeschoss

Oberflächen:

Fußböden: Fliesen.

Wandoberflächen: Tapete.

Deckenoberflächen: Anstrich.

4.4.2 Nutzereinheit Wohnen Haus Nr. 6 und 4, Ober- und Dachgeschosse

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden: verschiedene PVC-Beläge, Laminat, Fliesen.

Wandoberflächen: verschiedene Tapetenbeläge, Putz mit Anstrich.

Deckenoberflächen: Anstrich.

Innentüren: Holztüren in Holzumfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt.

Sanitärausstattung:

Haus Nr. 4, Bad 1.OG:

Dusche mit Unterputzarmatur und Acrylglastrennwand, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken.

Boden/Wände: Fliesen.

Decke: Raufaser mit Dispersionsanstrich.

4.5 Fotos

Eingangsbereich und Blick durch Bodenluke in den Keller Haus Nr.4



Hof zwischen Haus Nr. 4 und 6 (teilweise Flurstück 84)



Südfassade Haus Nr. 4 mit Außentreppe EG – 1.OG



Westfassade Haus Nr. 6



Haus Nr.6, 1.Obergeschoss



Haus Nr. 6, 2. Obergeschoss



Haus Nr. 6, Dachgeschoss



Haus Nr.4, 1.Obergeschoss



4.6 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Bei der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel bzw. Schäden wahrgenommen oder der Unterzeichnerin angezeigt:

- Die hofseitigen Fassaden sind überwiegend unverputzt und weisen teilweise Risse sowie mechanische Beschädigungen auf.
- Der Schuldner gab telefonisch an, dass es bei Haus Nr.4 statisch relevante Schäden an einem (Decken)balken gibt. Der Schaden konnte nicht genauer erläutert werden, auch konnte der Unterzeichnerin der Schaden nicht gezeigt werden oder der Schadensort beschrieben werden.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand der Gebäudehüllen ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Der Instandhaltungszustand der in Augenschein genommenen Wohn- und Gewerbeflächen ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung der Gebäude nicht wesentlich verbessert.
Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.7 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden von der Unterzeichnerin ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen. Die Wohn- und Gewerbeflächen wurden anhand der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche geschätzt. Da die Maße und Grenzverläufe nicht zweifelsfrei bestimmt werden konnten, sind die Flächenermittlungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, und werden gerundet dargestellt. Es wird empfohlen, die Gebäudemaße und Grenzverläufe qualifiziert bestimmen zu lassen.

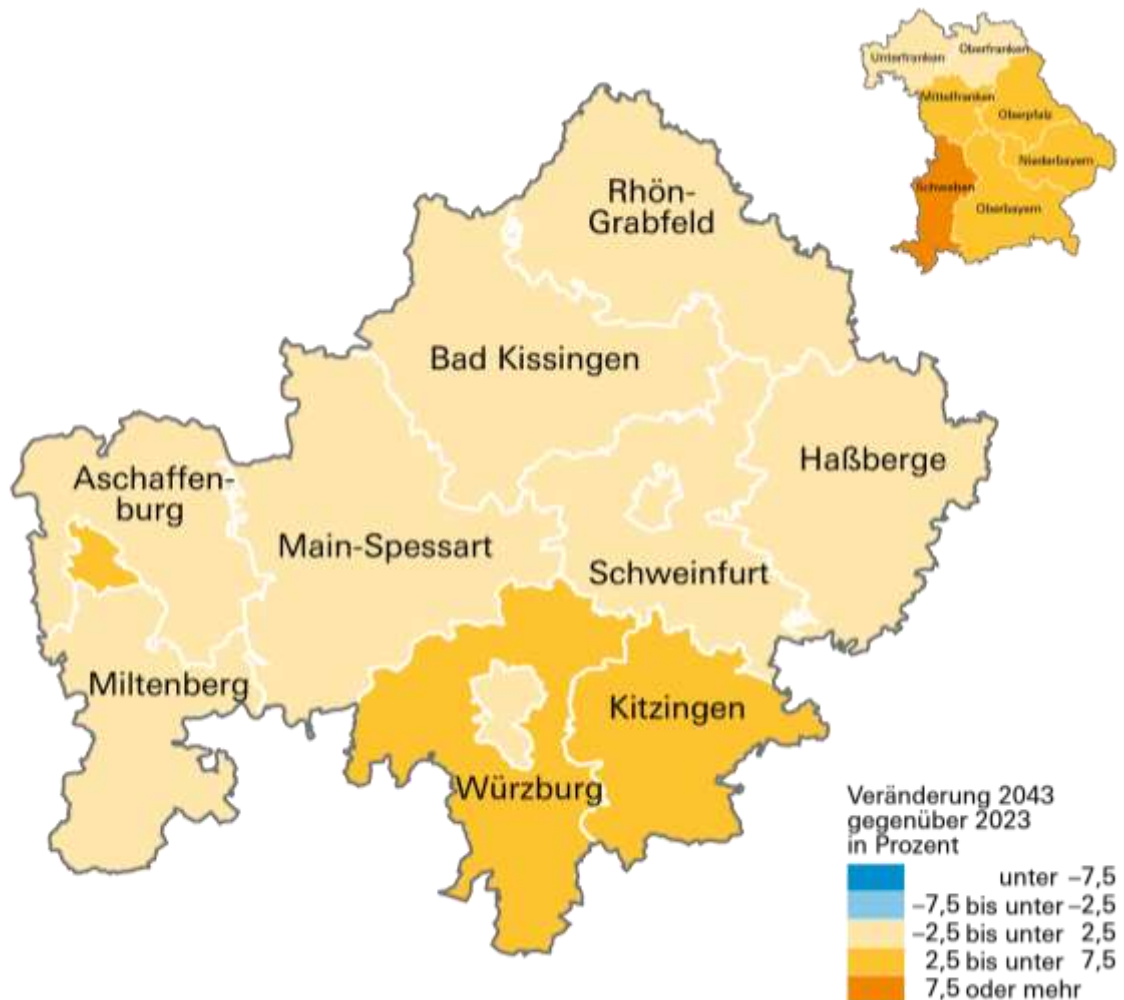
Bruttogrundfläche			
Haus Nr. 4 (zu bewertendes Objekt)		256 m²	
Haus Nr. 6		150 m²	
Grundstück Flurstück 78 (zu bewertendes Objekt)		50 m²	
Grundstück Flurstück 77		34 m²	
Grundstück in wirtschaftlicher Einheit		84 m²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		3,79	
gewerblich genutzte Fläche EG Haus Nr. 4 (zu bewertendes Objekt)		45 m²	
gewerblich genutzte Fläche EG Haus Nr. 6		24 m²	
Wohnfläche Haus Nr. 4 (zu bewertendes Objekt)		50 m²	
Wohnfläche Haus Nr. 6		59 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:



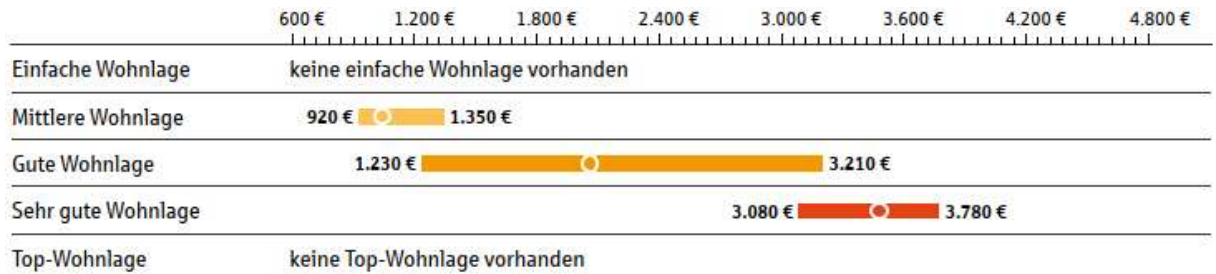
Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für den Landkreis Main-Spessart eine stabile Entwicklung aus.

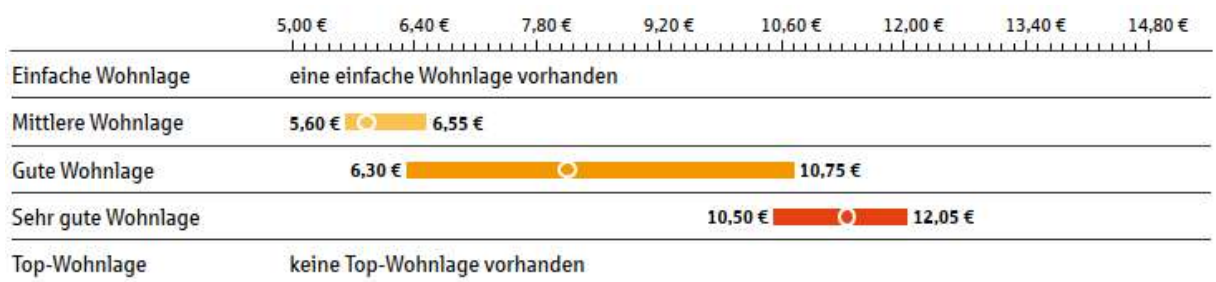
Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnungen in Lohr am Main:⁴

Ortsteile: Halsbach, Lohr-Lindig, Pflochsbach, Rodenbach, Ruppertshütten, Sackebach, Sendelbach, Sommerhof, Steinbach, Steinthaler Hof und Wombach.

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

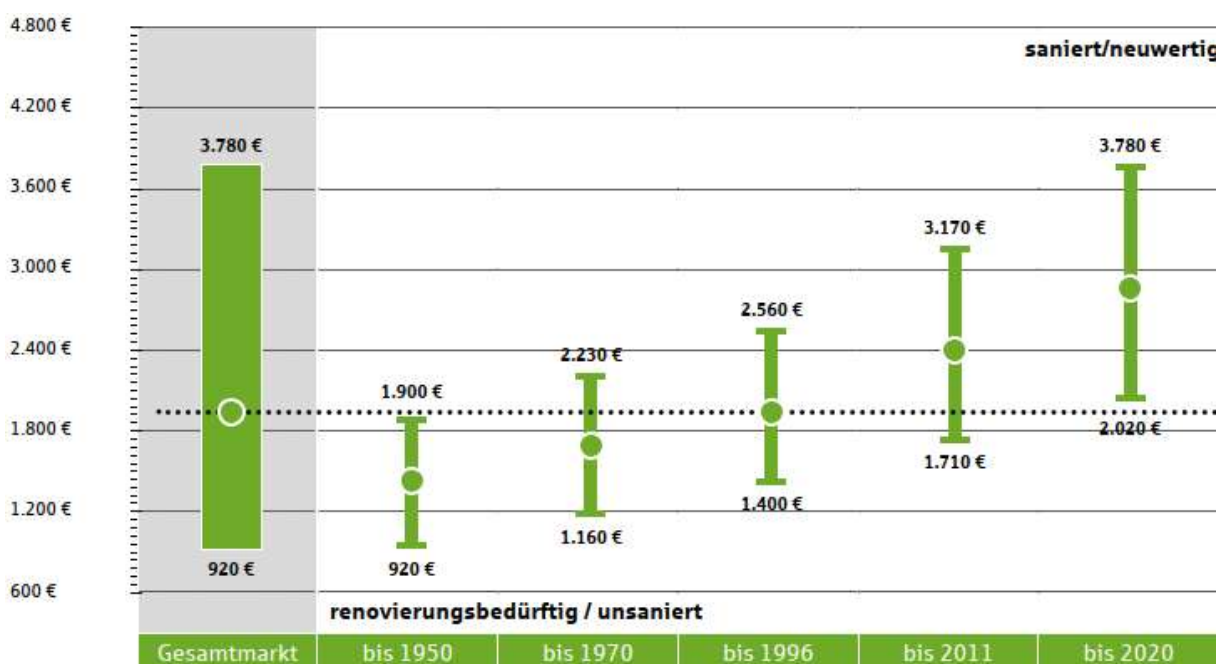


Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



Die Lage des zu bewertenden Objekts wird als „mittlere Wohnlage“ kategorisiert.

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



Verkäufe:

In den Jahren 2023 - 2024 wurden in Lohr am Main, in Altstadtlagen, 7 Wohnhäuser oder gemischt genutzte Objekte veräußert:⁵

Nr.	Verkauf	Ort	BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis	€/m²
1	2023	Lohr a.Main	1700	109 m²	200 €	77 m²	77.500 €	711 €
2	2023	Lohr a.Main	1960	222 m²	200 €	74 m²	180.000 €	811 €
3	2023	Lohr a.Main	1898	90 m²	130 €	37 m²	70.000 €	778 €
4	2023	Lohr a.Main	1920	77 m²	130 €	38 m²	72.500 €	942 €
5	2024	Lohr a.Main	1920	112 m²	200 €	77 m²	195.000 €	1.741 €
6	2025	Lohr a.Main	1960	110 m²	220 €	73 m²	120.000 €	1.091 €
7	2025	Lohr a.Main	1900	220 m²	220 €	153 m²	150.000 €	682 €

Die Objekte Nr. 4 und 5 weisen einen mittleren Modernisierungsgrad auf. Bei den übrigen Objekten wurden keine oder geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Miet- und Kaufangebote:

In Lohr werden gegenwärtig 2 (teilweise) gewerblich genutzte Objekte mit folgenden Kriterien angeboten⁶:



Attraktive Gewerbefläche in der Innenstadt

650 € 50 m²

Lohr am Main, Main-Spessart (Kreis)



TRADITIONSREICHE ALTSTADTLAGE MIT VIELSEI.

299.000 € 150 m² 16 Zi.

Lohr am Main, Main-Spessart (Kreis)

6. Fußnoten

-
- ¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.
- ⁴ Wohnmarktbericht Main-Spessart 2024, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2024.
- ⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung
- ⁶ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé