HSP Die Sachverständigen für Bau und Immobilien

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 Immobiliensachverständige GmbH & Co. KG

Hauptsitz Würzburg
Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 70 50 70-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main
Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66 56 32 78

Niederlassung Aschaffenburg
Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 44 18 100

Niederlassung Konstanz
Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58 478-24

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: Nordheim v.d. Rhön, Erlenweg 6

Datum: 06.11.2026

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 801 K 48/25 – S25168

b.v.s Sachverständige – Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

RICS® the mark of property professionalism worldwide

Wir beschäftigen HypZert Gutachter/innen

Inhalt Seite

1.	Zusammenfassung	3
2.	Allgemeines	4
3.	Grundstück	5
4.	Gebäudebeschreibung	10
5.	Situation am Immobilienmarkt	17
6.	Fußnoten	19

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Adresse	Erlenweg 6, 97647 Nordheim v.d. Rhön
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag	03.02.2026
Baujahr	2007
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl
Modernisierung	Therme 2024
Bauzustand	durchschnittlich
Flächen	
Grundstück	710 m²
Wohnfläche	118 m²
Bodenwert	25.560 €
Sachwert	269.409 €
Verkehrswert	269.000 €

2. Allgemeines

Objektart:
Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Carport und Garage.

Adresse:
Erlenweg 6, 97647 Nordheim v.d. Rhön.

Auftraggeber:
Amtsgericht Schweinfurt, Abteilung für Immobiliarvollstreckung, Rüfferstraße 1,
97421 Schweinfurt.

Auftrag und Auftragszweck:
Beschluss vom 02.12.2025:
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 03.12.2025.
Grundbuchauszug vom 05.09.2025.
Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:
Die Augenscheinnahme fand am 03.02.2026 statt.
Anwesend waren:
der Antragsgegner zu 3),
der Antragsteller,
sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungsstichtag:
Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen 03.02.2026.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale, Grundbuch von Nordheim v.d. Rhön, Blatt 3632, Flurstück 1396/11.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Sparwasser“ vom 08.04.1995 sowie der 1. Änderung „Sparwasser“ vom August 1999, welcher nur geänderte Firstrichtungen (Gebäude um 90 Grad gedreht) beinhaltet. Die textlichen Festsetzungen legen folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Zwei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind folgende Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1:
Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Gemeinde Nordheim v.d. Rhön; gemäß Bewilligung vom 24.11.2006 URNr. 1421/2006 Notarin Busse, Mellrichstadt.

Lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 48/25).

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

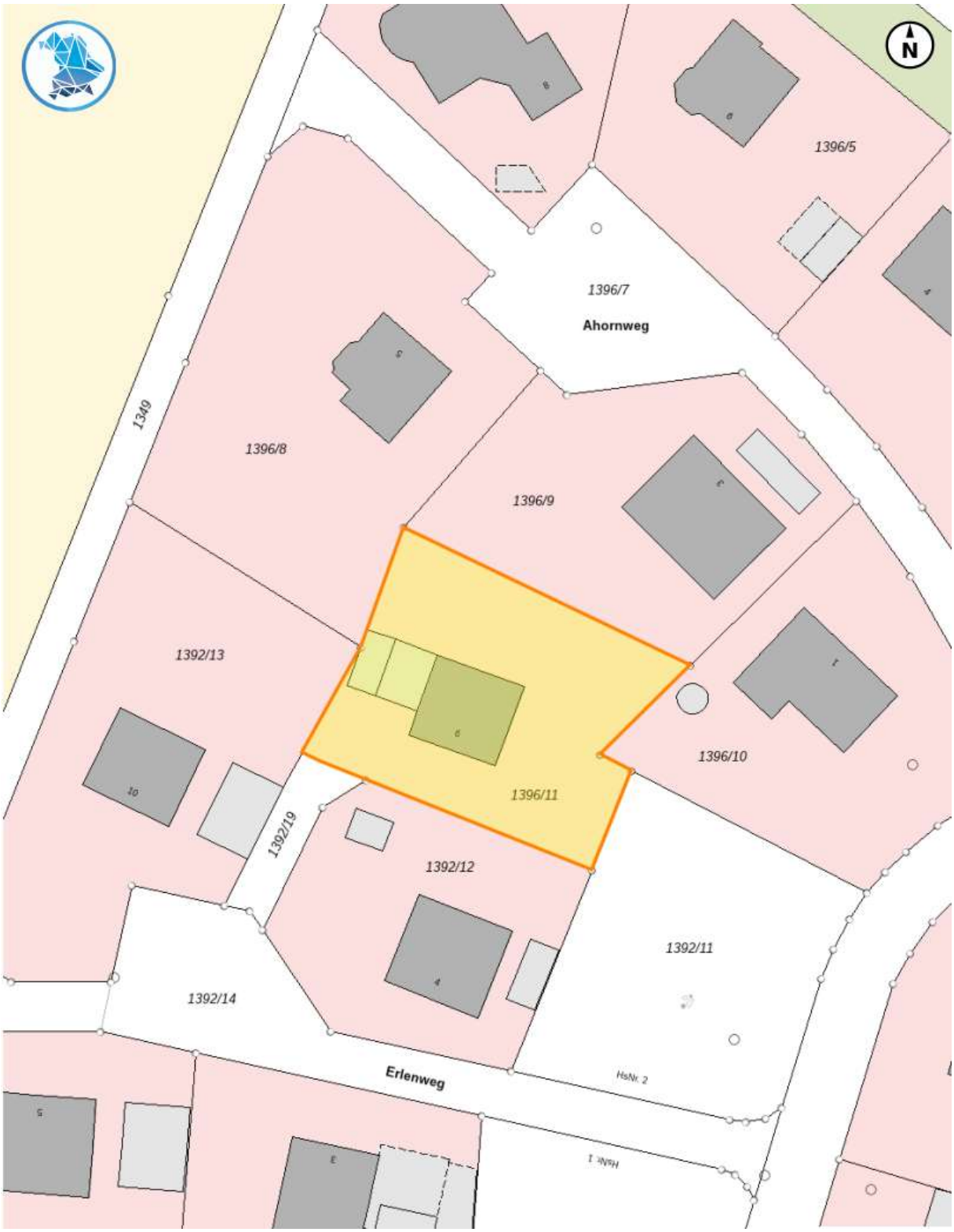
Das Objekt steht nach Angabe seit Herbst 2024 leer.

3.2 Lage[1]

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Rhön-Grabfeld, Verwaltungsgemeinschaft Fladungen, Gemeinde Nordheim v.d. Rhön.

Mit ihren ca. 1.000 Einwohnern liegt die Gemeinde Nordheim v.d. Rhön im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld, ca. 6 km südöstlich der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen.

Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie Läden des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde Nordheim vorhanden. Weiterführende Schulen können im Oberzentrum Bad Neustadt a.d. Saale besucht werden.

Erschlossen wird Nordheim v.d. Rhön durch die Bundesstraße B285 sowie die Staatsstraße St2289 und kleinere Nebenstraßen.
Die B285 ermöglicht in ca. 15 km einen Anschluss an die Bundesautobahn A71 durch die Anschlussstelle Mellrichstadt.





Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe[2]:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 29 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 23 m.
Die Größe des Grundstücks beträgt 710 m².

Topografie:

Das Grundstück weist ein geringes Gefälle von Norden nach Süden 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:

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme war das Grundstück mit Schnee bedeckt.
Die Oberflächenbeschaffenheit ist nicht bekannt.

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. Die Verbesserungsmaßnahme „Kanalsanierung Nordheim v.d. Rhön“ muss noch abgeschlossen und abgerechnet werden. Über die endgültige Beitragshöhe und den Zeitpunkt können zum jetzigen Zeitpunkt noch keinerlei Angaben gemacht werden.[3]

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Nach Angabe wurde das Objekt 2007 fertiggestellt.

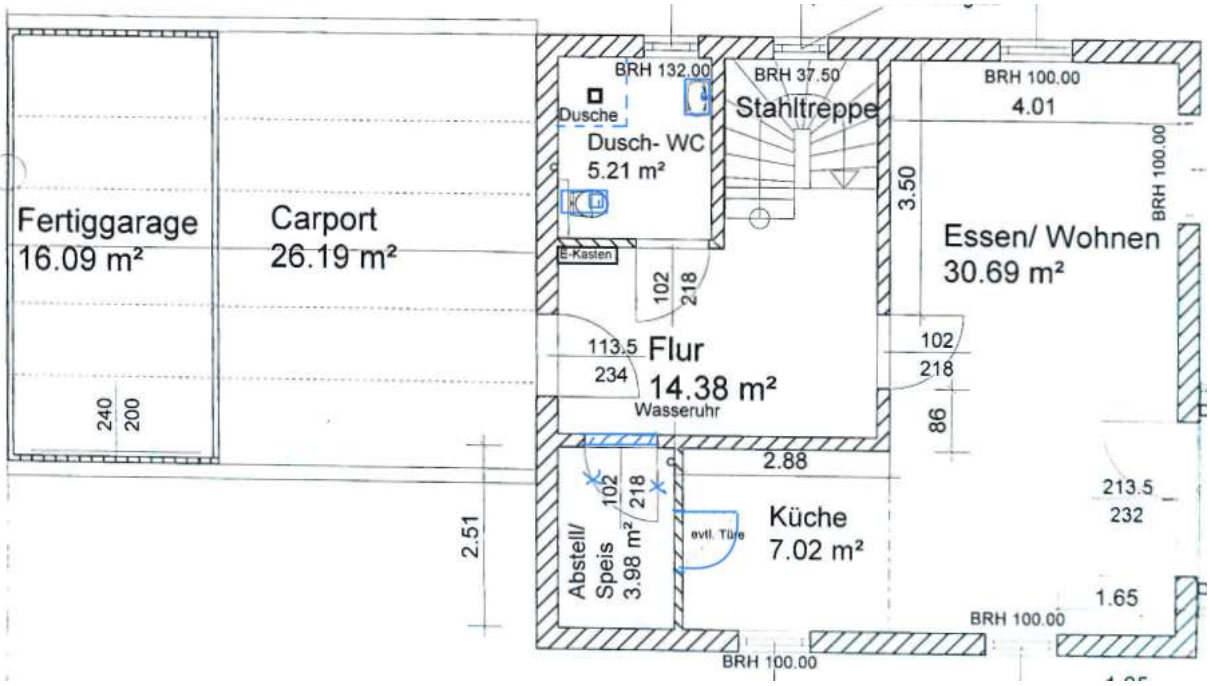
4.2 Baukonzeption

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

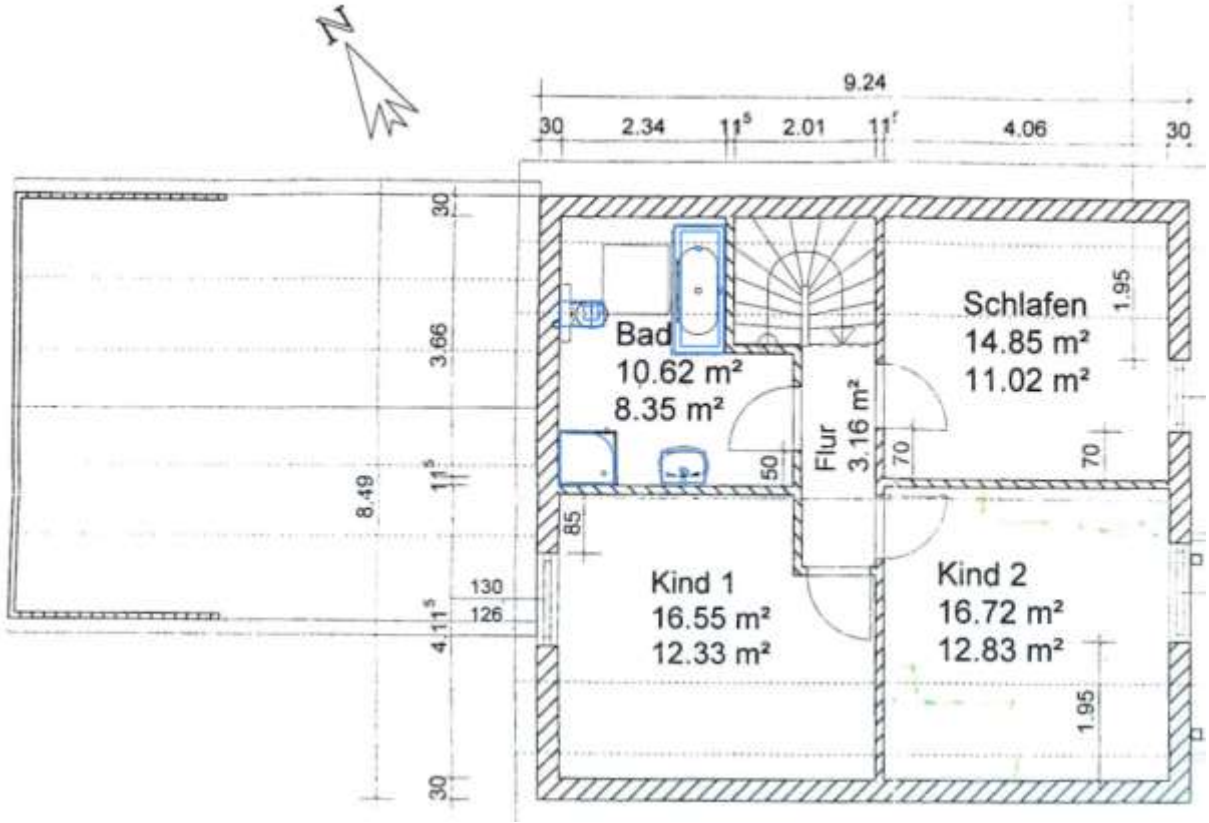
Die Garage ist freistehend auf dem Grundstück angeordnet.
Das Satteldach der Garage ist mit dem Wohngebäude verbunden und bildet einen überdachten Bereich als Carport.

4.3 Pläne

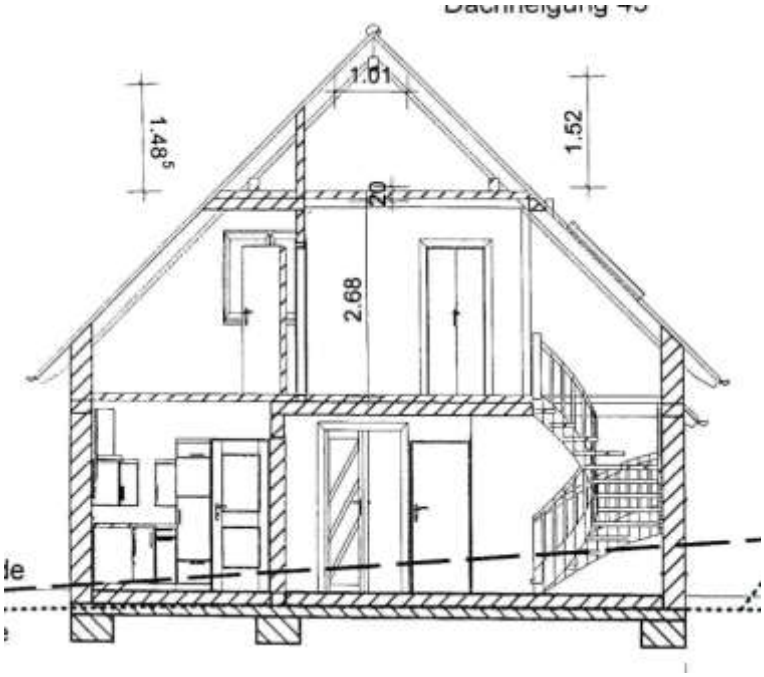
Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände:

Nach Angabe Gas-Beton, verputzt.

Dach:

Holzsparrendach mit Betondachsteindeckung.
Augenscheinlich Zwischensparrendämmung, Bauzeit.

Fenster und Außentüren:

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Baujahr 2006, Verdunkelung über Kunststoffrollläden, Gurtwicklerantrieb.

Eingangstüre: Kunststoffrahmen mit Zwei-Scheiben-Verglasung, Bauzeit, festverglastes Seitenteil.

Oberflächen und Innentüren:

Wandoberflächen: Putz mit Anstrich.
Deckenoberflächen: Raufaser, gestrichen.
Dachgeschoss: Dachschrägen und Decken: Holzwerkstoffverschalung.
Fußböden: Fliesen/Laminat.
Innentüren: glatte, laminierte Holztürblätter in Umfassungszargen, Bauzeit.

Treppen:

Stahlwangentreppe mit Holztrittstufen.

Sanitäreinrichtungen:

Erdgeschoss:
Dusche/WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodengleicher Duschbereich mit Unterputzarmatur, Waschbecken.
Bodenbelag: Fliesen.
Wandbelag: Fliesen/Putz mit Anstrich.

Dachgeschoss:
Bad: bodengleiche Eckdusche mit Unterputzarmatur und Glaskabine, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit Unterputzarmatur.

Heizung:

Gas-Brennwerttherme, nach Angabe ca. 2024 getauscht.
Zentrale Warmwasserbereitung, Fassungsvermögen geschätzt 100 bis 120 Liter.
Versorgung Heizung über Flüssiggastank, Baujahr 1987, Fassungsvermögen 2.750 Liter.
Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper.

Sonstige technische Ausstattung:

Elektroausstattung: zeitgemäß durchschnittliche Elektroausstattung, Bauzeit.

Garage:

Garage als Fertigteilgarage mit manuell betriebenen Metallschwingtor,
Garagenzufahrt und Vorplatz Betonsteinpflaster,
Holzsatteldach über Garage und Carport mit Betondachsteindeckung.

Überdachter Terrassenbereich als Metallkonstruktion mit Doppelstegplatten-Deckung, Grundfläche geschätzt 3 x 4 m.

Außenanlagen:

Augenscheinlich gärtnerisch angelegt. Am Tag der Augenscheinnahme Schnee bedeckt.
Nach Angabe ausschließlich mit Rasen belegt.

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:

- Dachgeschoss, Bad: Im Bereich zwischen Dusche und WC klingen Fliesen hohl und sind teilweise gesprungen. Ursache ist unbekannt. Das WC ist nach Angabe einmal getauscht.
- Dachgeschoss, Bad: im Bereich der Fensterlaibung Farbabblätterungen und Verfärbungen der Holzwerkstoffverschalung

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als durchschnittlich zu bezeichnen.

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 den Planangaben entnommen und auf Plausibilität überprüft. Unterlagen der Prüfung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Um die Vergleichbarkeit mit Mietpreisfaktoren und Kaufpreisfaktoren anderer Objekte herzustellen, ist die Abbildung der marktüblich berechneten Wohnfläche erforderlich. Am Immobilienmarkt ist die hälftige Anrechnung von Freisitzflächen üblich.

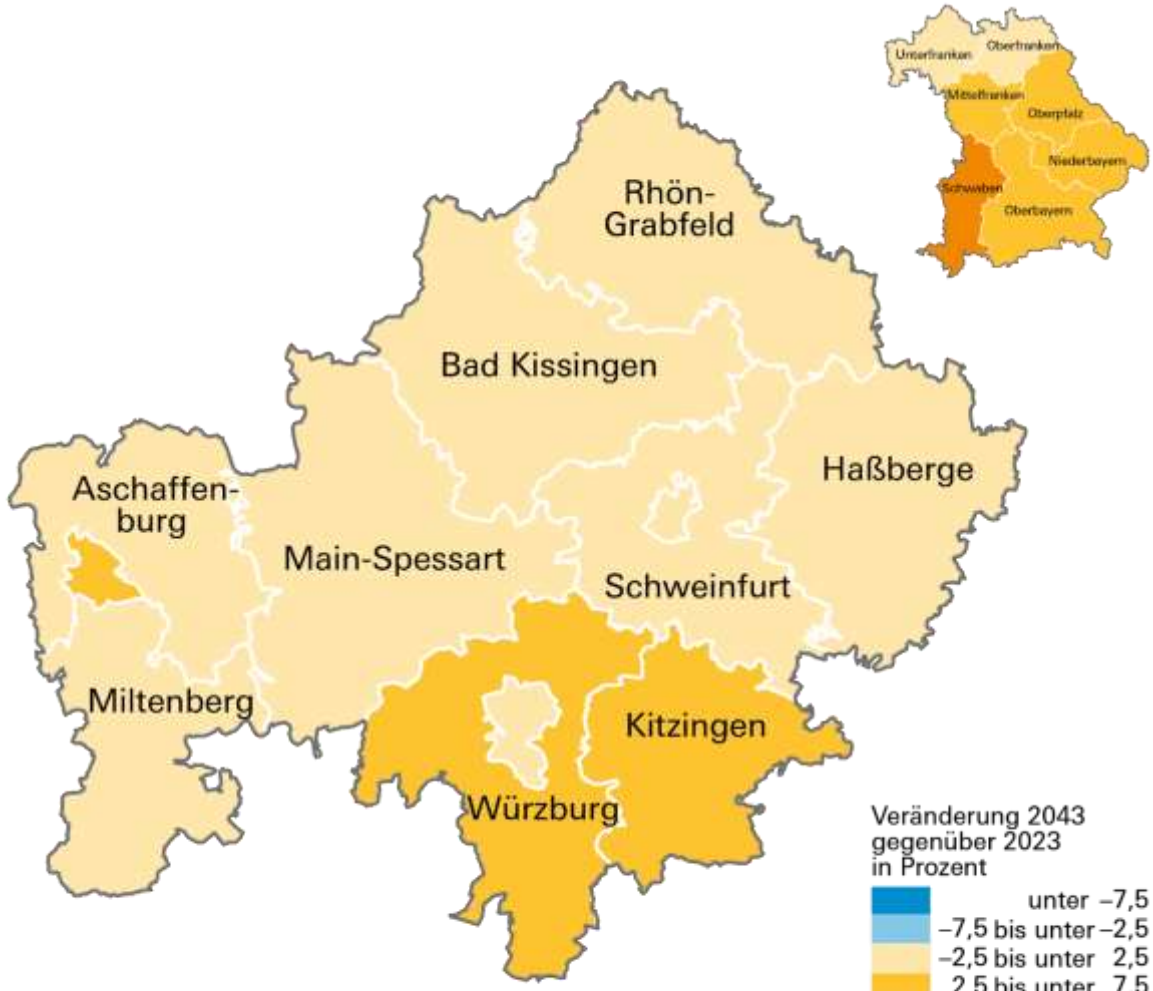
Bei der Wohnflächenberechnung wurden abweichend von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 v. H. ihrer Grundfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche			
Wohnhaus		157 m²	
Garage inkl. Carport		44 m²	
Grundstück		710 m²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		0,19	
Wohnfläche, gesamt		118 m²	
Erdgeschoss	70 m²		
Dachgeschoss	48 m²		

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:[4]

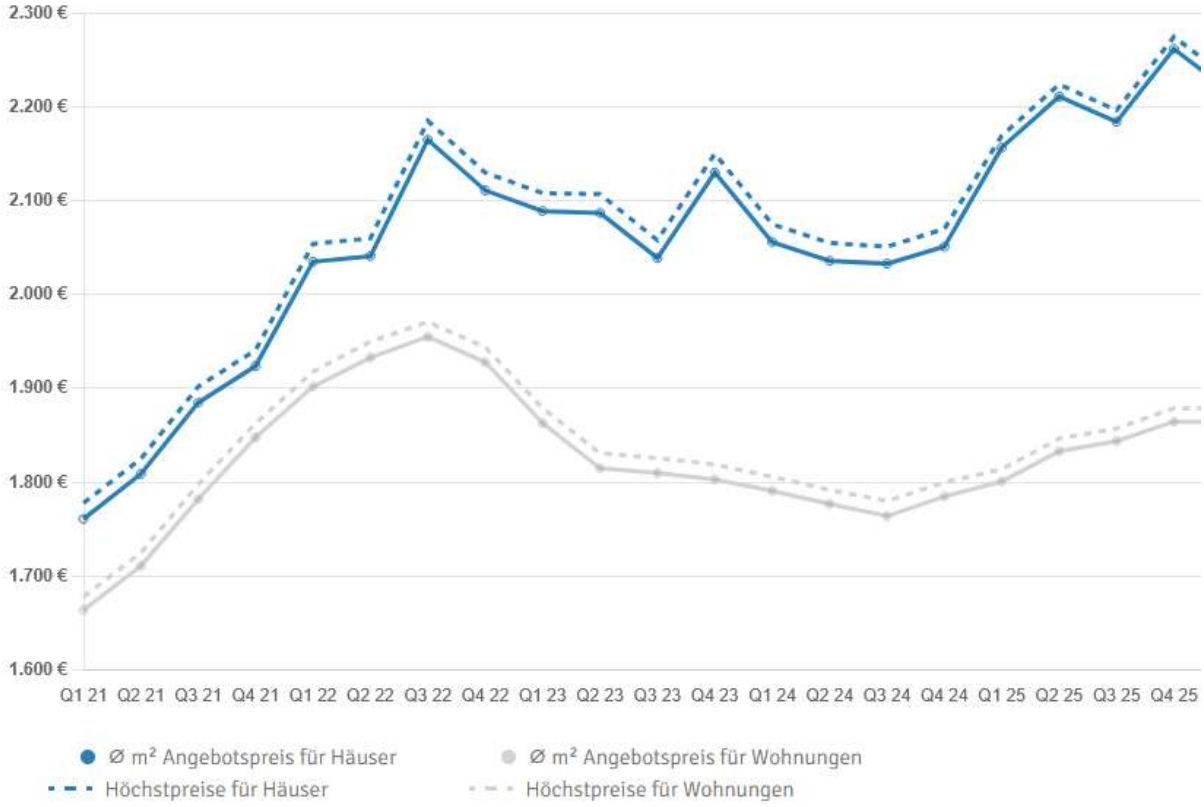
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.
Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent:



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Die Prognose weist für den Landkreis Rhön-Grabfeld eine stabile Entwicklung aus.

Entwicklung von Angebotspreisen für Wohnhäuser in Nordheim vor der Rhön:[5]



Verkäufe:

In den Jahren 2023 bis 2026 wurden in Gemeinden mit vergleichbarem Bodenwertniveau im Landkreis Rhön-Grabfeld außerhalb des Altortes folgende freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1995 bis 2015 und Grundstücksgrößen zwischen 500 m² bis 1.000 m² veräußert:[6]

Nr.	Verkauf	Gemeinde	Mod.	Auss.	BJ	WF	BRW	Grundst.	Kaufpreis
1	2025	Schönau a. d. Brend	1	3,00	1998	133 m²	45 €	894 m²	419.000 €
2	2025	Hausen	-	-	1999	-	40 €	707 m²	275.000 €
3	2024	Hohenroth	2	3,05	2000	140 m²	55 €	768 m²	350.000 €
4	2024	Stockheim	-	-	2013	-	30 €	987 m²	470.000 €
5	2024	Fladungen	0	3,02	2001	144 m²	40 €	930 m²	379.000 €
6	2023	Höchheim	1	3,10	2000	120 m²	30 €	767 m²	225.000 €
7	2023	Ostheim v. d. Rhön	2	2,80	1995	80 m²	55 €	666 m²	280.000 €
8	2023	Sulzdorf a. d. Lederhecke	-	3,00	1998	89 m²	30 €	709 m²	239.700 €

6. Fußnoten

[1] Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

[2] Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

[3] Verwaltungsgemeinschaft Fladungen, Bauverwaltung, E-Mail vom 04.12.2025

[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

[5] www.immoverkauf24.de, Datengrundlage: Sprengnetter

[6] Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung