

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

Anwesen: Lauda-Königshofen, Schlachthausstraße 2a

Datum: 25.10.2024

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: 2 K 33/23 – 524056

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
Teil A: Dokumentation	4
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	12
5. PV-Anlage	22
6. Situation am Immobilienmarkt	23
Teil B: Bewertung	26
7. Absehbare zukünftige Nutzung	26
8. Wertermittlungsverfahren	27
9. Liquidationswert	28
10. Photovoltaikanlage	31
11. Verkehrswert	33
Teil C: Anlagen	34
12. Fußnoten	34

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut einem Gewerbeobjekt/ehem. Schlachtbetrieb	
Adresse	Schlachthausstraße 2a, 97922 Lauda-Königshofen	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	02.07.2024	
Baujahr	ca. 1983	
Konstruktion	Mauerwerk-/Stahlbeton mit Holz-Satteldach	
Modernisierung	einzelne Bauteile	
Bauzustand	weitgehend durchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	491 m ²	
Nutzfläche, gesamt	474 m ²	
Bodenwert	44.190 €	
Freilegungskosten	-	61.680 €
Liquidationswert	-	17.490 €
Verkehrswert		1,00 €
Photovoltaikanlage	16,1 kWp	
Kapitalisierter Reinertrag		18.118 €

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Gewerbeobjekt/ehem. Schlachtbetrieb.

Adresse:

Schlachthausstraße 2a, 97922 Lauda-Königshofen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Vollstreckungsgericht, Schmiederstraße 22, 97941 Tauberbischofsheim.

Auftrag und Auftragszweck:

Beschluss vom 02.05.2024:

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

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 13.05.2024.

Grundbuchauszug vom 19.12.2023.

Verkehrswertgutachten 06613 vom 10.10.2013

PV-Anlage: Einspeisevertrag und Einspeisevergütungen der Jahre 2020 bis 2023

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 02.07.2024 statt.

Anwesend waren:

der Antragsgegner zu 2, der Antragsteller sowie der Unterzeichner.

Der Antragsgegner zu 1) bleibt dem Termin nach Angabe ausdrücklich fern.

Der Antragsgegner zu 2) verlies kurz vor Ende des Termins den Termin um ca. 9:50 Uhr.

Zu diesem Zeitpunkt kommt der Antragsgegner zu 1) hinzu.

Beginn des Termins 9:05 Uhr.

Ende des Termins ca. 10:05 Uhr.

Wertermittlungsstichtag:

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
02.07.2024.

Angaben der Beteiligten:

Nach Angabe ist der Betrieb im Objekt seit 30.06.2023 stillgelegt.
Nach Angabe Antragsgegner zu 2) handelt es sich um einen EU-Zerlege-Betrieb.

Die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) stellt nach übereinstimmender Angabe ein separates Wirtschaftsgut dar. Die Erträge werden komplett ins Netz eingespeist. Ein gebäudeinterner Verbrauch findet nicht statt.

Errichtung der PV-Anlage:

Nach Angabe Antragsgegner zu 2) wurde die PV-Anlage 2008 installiert.
Der Antragsteller verweist auf das vorliegende Gutachten zu den Daten der PV-Anlage.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Gemeinde Lauda-Königshofen, Grundbuch von Lauda,
Nummer 7962, Flurstück 9185/1.

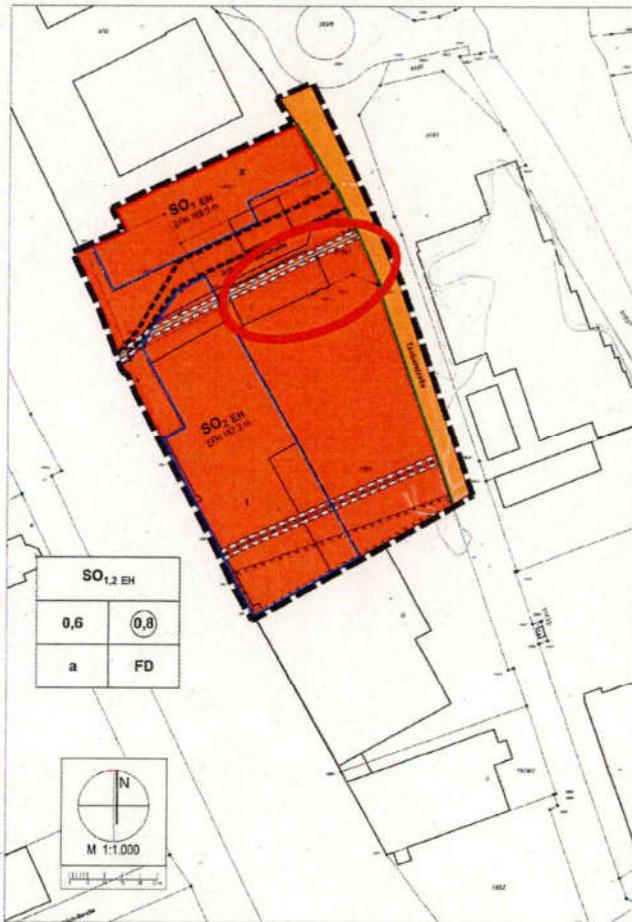
Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: „Tauber Center II“, in Kraft
getreten am 02.07.2021:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

SO_{1,2} EH Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

eH 18,9 m Zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Eingang) als Mindestmaß in Meter über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

— Öffentliche Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Festsetzungen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), oberirdisch

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), unterirdisch

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Zeichnerische Hinweise

— Bestehende Flurstücksgrenzen

— Bestehende Bebauung

— Überflutungsfläche HQ₁₀₀, nachrichtlich übernommen

— Überflutungsfläche HQ₁₀, nachrichtlich übernommen

— Verdolung Oberlaudaer Bach

— Mischwasserkanal unterirdisch

— Wasserversorgungsleitung unterirdisch

— Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Übernahme aus dem Altlastenkataster 1999)

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitung nebst Hydrant) für Stadt Lauda-Königshofen. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2.

Belastet ist das Grundstück Flst.Nr. 9185/100 (BV Nr. 2) in Blatt 7962.

Bezug: Bewilligung vom 28.01.1992 (Notariat Boxberg, UR 120/92).

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verdolung des Oberlaudaer Baches) für Stadt Lauda-Königshofen.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1.

Belastet ist das Grundstück Flst.Nr. 9185/100 (BV Nr. 2) in Blatt 7962.

Bezug: Bewilligung vom 28.01.1992 (Notariat Boxberg, UR 120/92).

Laut Kaufvertrag vom 28.01.1992, § 6, befindet sich auf dem Bewertungsobjekt
*„eine öffentliche Wasserversorgungsleitung nebst Hydrant sowie die Verdolung des
Oberlaudaer Baches einschließlich Einstiegsschacht.“*

Der Eigentümer *„duldet die Anlagen und räumt der Stadt bzw. von ihr beauftragten Dritten
das Recht ein, das zu belastende Grundstück jederzeit zu betreten und die erforderlichen
Arbeiten zur Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung der Leitungen nebst Zubehör
durchzuführen.“*

Gemäß Lageplan zum Kaufvertrag befindet sich die Verdolung im Bereich unter der
nördlichen Gebäudehälfte, die Wasserversorgungsleitung im Bereich der Hoffläche und der
nördlichen Grundstücksgrenze.

Lfd. Nr. 3:

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

Eingetragen am 04.08.2014.

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tauberbischofsheim vom 18.12.2023 (2 K 33/23).

Eingetragen (TBB01 1/743/2023) am 19.12.2023.

Baulast:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

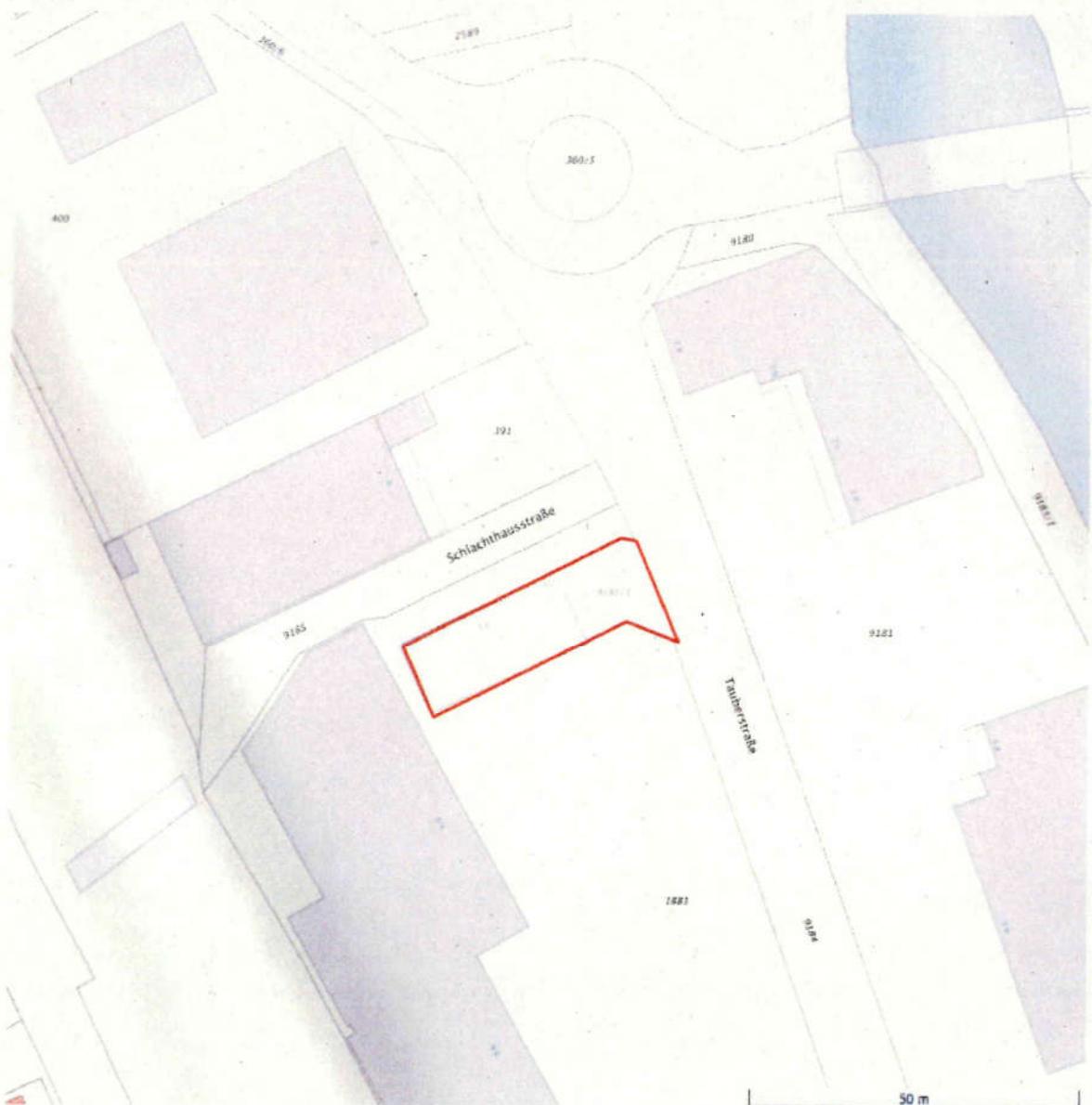
3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)





Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Landkreis Main-Tauber-Kreis, Stadt Lauda-Königshofen, Stadtteil Lauda.

Der Stadtteil Lauda liegt im nördlichen Teil des Ortes Lauda-Königshofen und befindet sich zentral im Landkreis Main-Tauber-Kreis.

Erschlossen wird Lauda-Königshofen durch die Bundesstraße B290. Über diese besteht in wenigen Kilometern nördlich ein Anschluss an die Bundesautobahn A81 (Anschlussstelle Tauberbischofsheim).

Die umgebende Bebauung ist geprägt von Einrichtungen der Nahversorgung.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form und liegt an zwei Straßen an. Die Grundstücksbreite an der Schlachthausstraße beträgt ca. 39 m. Die Grundstücksbreite an der Tauberstraße beträgt ca. 17 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 491 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.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Bahngelände Lauda“. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, sodass zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme (voraussichtlich 2028) Ausgleichsbeträge anfallen können.³

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Gewerbegrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Die vorliegenden Planunterlagen deuten auf ein ursprüngliches Baujahr ca. 1983 und Erweiterungen/Umbauten ca. 1993 und 2008 hin.

Am 27.03.1984 wurde ein „Anbau Betriebsgebäude – städt- Schlachthof“ ohne Baufreigabe genehmigt. Die Baugenehmigung für einen „Anbau/Erweiterung Fleischzerlegebetrieb“ wurde am 26.08.1993 ohne Baufreigabe erteilt. Am 12.06.2008 wurde der „Anbau eines Kleinbüros zur Überwachung des Warenausgangs“ mit Baufreigabe genehmigt.

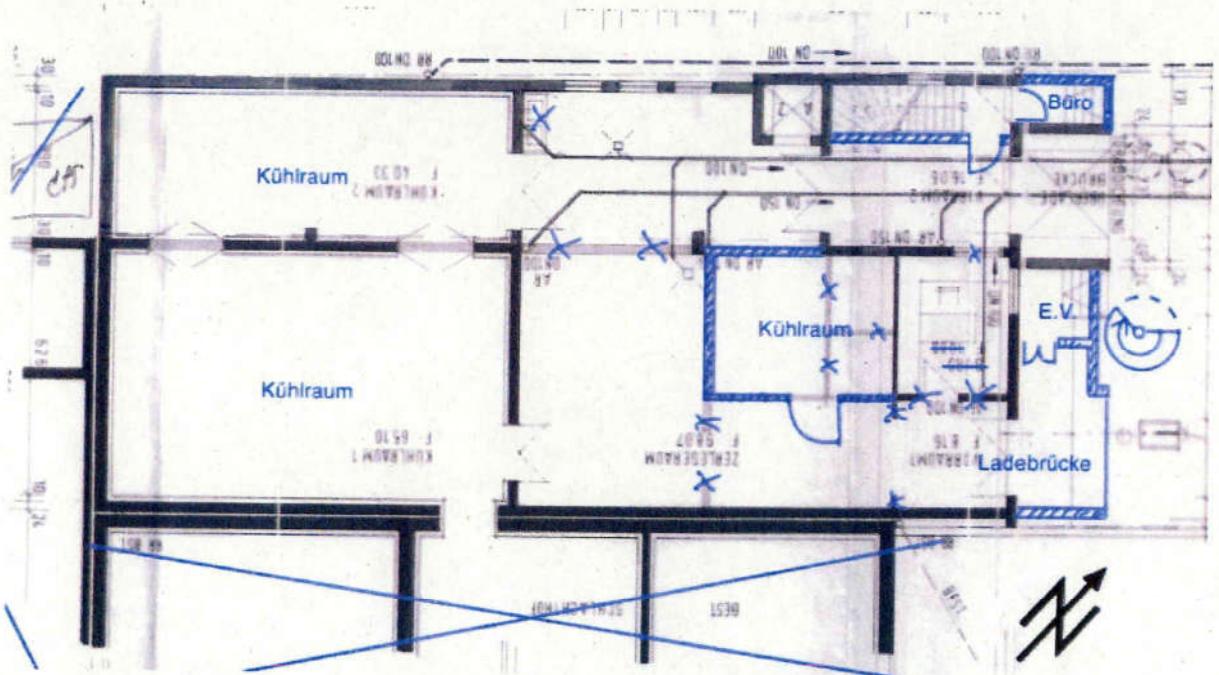
4.2 Baukonzeption

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

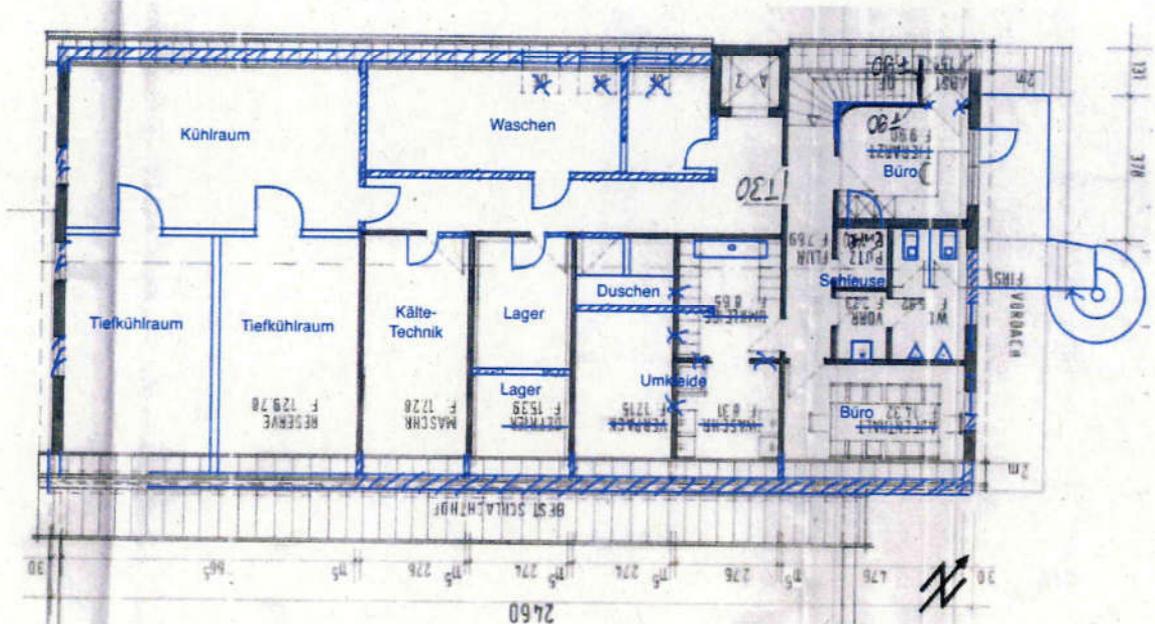
Der Zugang zum Gebäude erfolgt ausschließlich über eine außenliegende Spindeltreppe im Dachgeschoss, sowie über die beiden Ladebrücken.

4.3 Pläne

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Konstruktion:

Augenscheinlich Mauerwerk/Stahlbetonkonstruktion.

Innentreppe: Augenscheinlich Stahlbeton, beschichtet.

Nordfassade: Metallwellplatten, nach Angabe Antragsteller ungedämmt, nach Angabe Antragsgegner zu 2) auf vorhandener Putzoberfläche.

An der angrenzenden Ostfassade klingt der Putz auf Klopfen hohl. Hinweis auf Wärmedämmverbundsystem.

An der Westfassade augenscheinlich ohne Wärmedämmverbundsystem, ebenfalls an der Ostfassade.

Dach:

Holzsparrendach. Dacheindeckung: Betondachsteine.

Auf den Sparren ist eine Unterspannbahn erkennbar.

Im Dachstuhlbereich ist keine Wärmedämmung erkennbar. Im Bereich der Decke zum nicht ausgebauten Spitzboden ist eine Dämmeinlage wahrnehmbar.

Auf und zwischen den Ladebrücken besteht eine Flachdachkonstruktion mit bituminöser Dachabdichtung.

Die PV-Anlage befindet sich ausschließlich auf der südlichen Dachfläche.

Fenster und Außentüren:

Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung. Baujahresgruppe geschätzt 2000 bis 2010, im Dachgeschoss mit Insektenschutz.

Zugangstüre Dachgeschoss: Kunststoff mit Glasausschnitt, Baujahresgruppe geschätzt 2000 bis 2010.

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden: Erdgeschoss: Kunstharzbeschichtung.

Fußböden Büro, Aufenthaltsbereich: Fliesen.

Wandoberflächen: Fliesen, raumhoch, teilweise Metall.

Wandoberflächen Büro, Aufenthaltsbereich: Fliesen/Raufaser, gestrichen.

Deckenoberflächen: Putz, gestrichen.

Innentüren: Edelstahltüren in Stahlzargen, teilweise Kunststofftürblätter, teilweise zweiflügelige PVC-Tore.

Sanitäreinrichtungen:

Dachgeschoss WC: Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen, Urinale mit Automatikspüler, ein Ausguss Edelstahl.

Dachgeschoss Umkleide: zwei Duschen mit Unterputzarmaturen, ein Waschtisch, Edelstahl. Warmwasserbereitung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.

Bodeneinläufe als Linienrinnen.

Überladebrücken:

Eine höhenverstellbare Überladebrücke, eine nicht höhenverstellbare Überladebrücke, jeweils mit Metallrolltoren.

Heizung und Klima:

Einzelne Elektro-Nachtspeicheröfen.

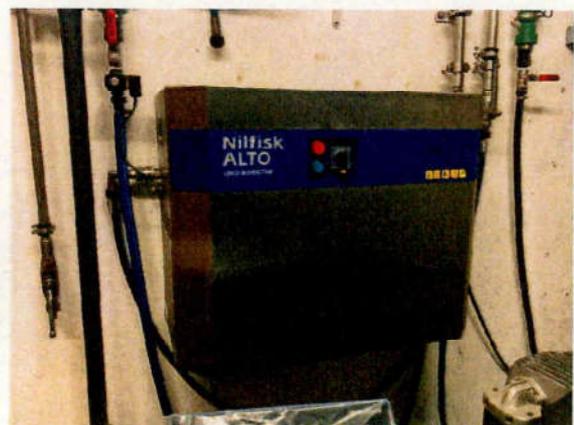
Büro Dachgeschoss klimatisiert.

Sonstige technische Ausstattung und Zubehör:

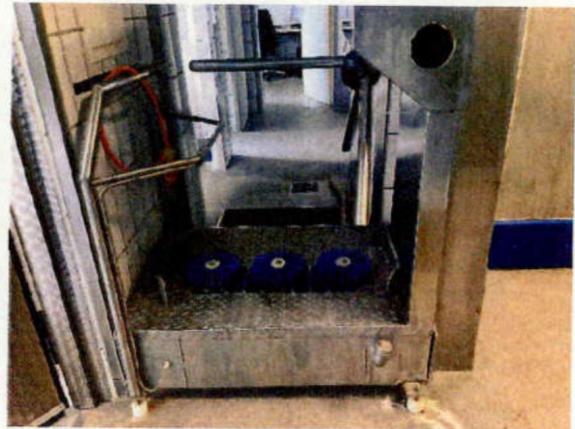
Zeitgemäß einfache Elektroausstattung. Ein Schutzschalter konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Nach Angabe Antragsteller verfügt das Gebäude über einen Zwei-Kammer-Fettabscheider.

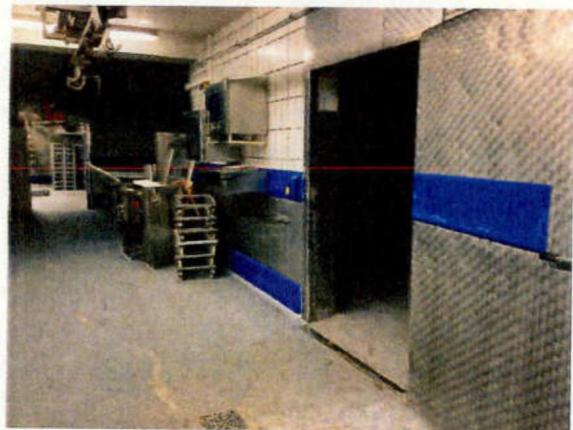
Das Gebäude verfügt über Kältetechnik für beide Geschosse und eine zentrale Hochdruckreiniger-Einrichtung:



Es ist eine Schließeneinrichtung vorhanden:



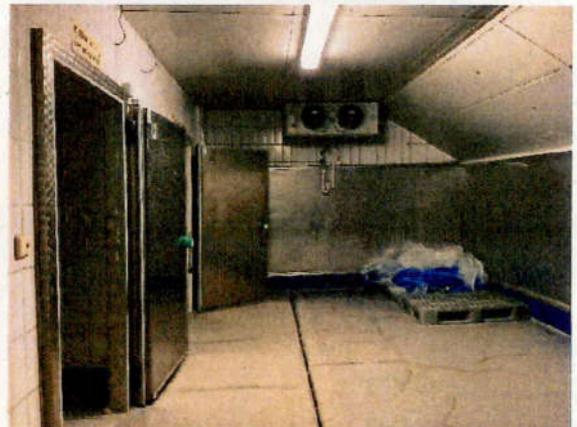
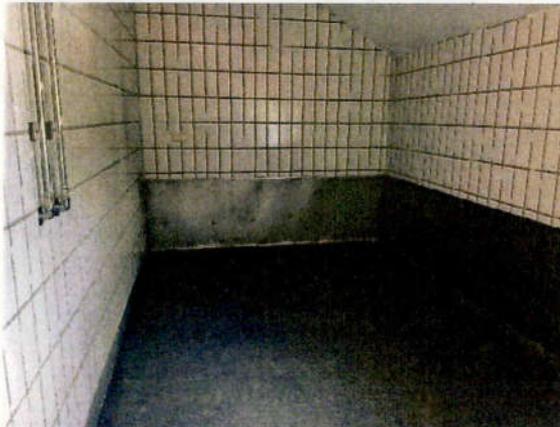
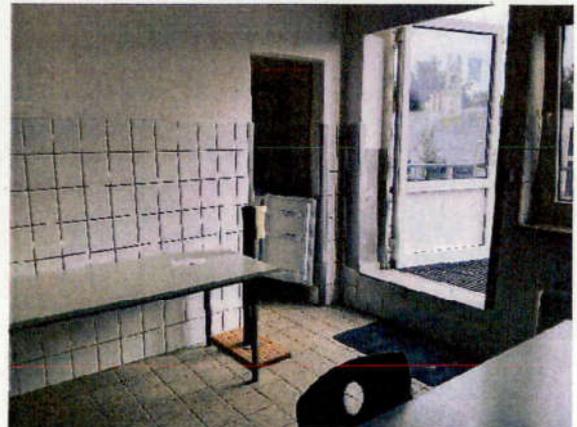
Am Tag der Augenscheinnahme befindet sich im Objekt eine Wannenwaschanlage, sowie weitere Betriebseinrichtung:

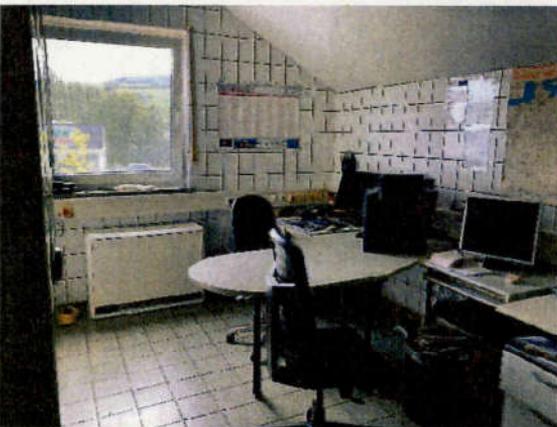


Nach Angabe Antragsgegner zu 2) ist eine Kameraüberwachung und eine Temperaturüberwachung installiert im gesamten Gebäude für alle Räume.

Fotos bauliche Anlage:







4.5 Modernisierungen / Energetische Eigenschaften

Außenwände	teilweise wärmegeämmt
Dach	mutmaßlich wärmegeämmt
Fenster	erneuert ca. 2000 bis 2010
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	dezentral

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 dem Unterzeichner angezeigt:

- Der Hauptzugang erfolgt ausschließlich über eine Spindeltreppe von der Ostseite: Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen, im Dachgeschoss. Der Eingang im Dachgeschoss erfolgt über einen Höhenversatz von 32 cm.



- Im Ladebrückenbereich sind mechanische Beschädigungen und erhebliche Unebenheiten im Bodenbelag wahrnehmbar.



- Auf der bituminösen Dachabdichtung des Flachdachs zeigt sich am Tag der Augenscheinnahe stehendes Wasser.
- Oberflächen und Innentüren weisen teilweise erhöhte Abnutzung und teilweise mechanische Beschädigungen auf.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist im Übrigen als weitgehend durchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.7 Flächen

Die Flächen wurden dem Gutachten 06613 entnommen und auf Plausibilität überprüft. Unterlagen der Überprüfung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen.

Im Gutachten 06613 nicht berücksichtigt sind das Büro im Erdgeschoss und der Tierarztbereich (im vorliegenden Plan „Abst.“) im Obergeschoss. Dagegen ist eine nicht nachvollziehbare Mietfläche „Spitzböden“ mit 80 m² berücksichtigt. Vorgenannte Punkte wurden korrigiert.

Bruttogrundfläche	556 m²
Grundstück	491 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,99
gewerbliche Mietfläche, gesamt	474 m ²
Erdgeschoss	248 m²
Dachgeschoss	226 m ²

5. PV-Anlage

Folgende Daten zur PV-Anlage wurden vom Antragstellervertreter zur Verfügung gestellt oder dem Marktstammdatenregister⁴ entnommen:

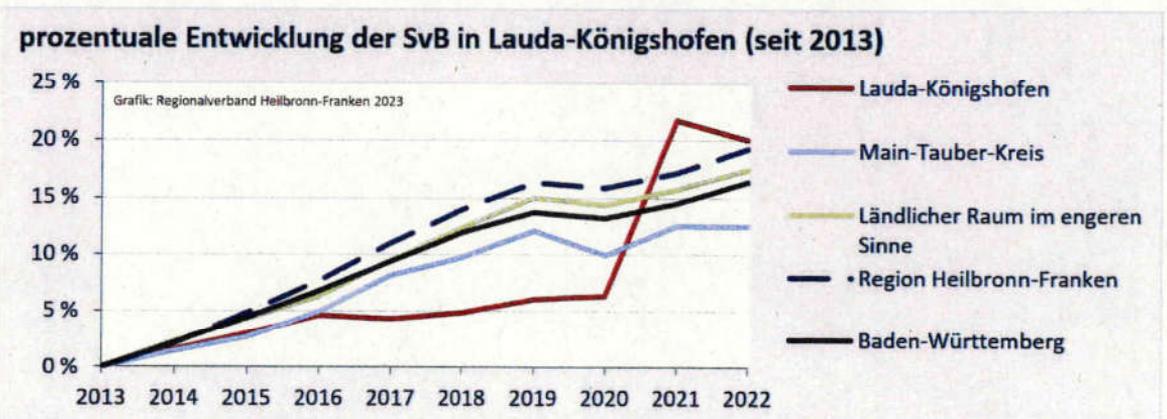
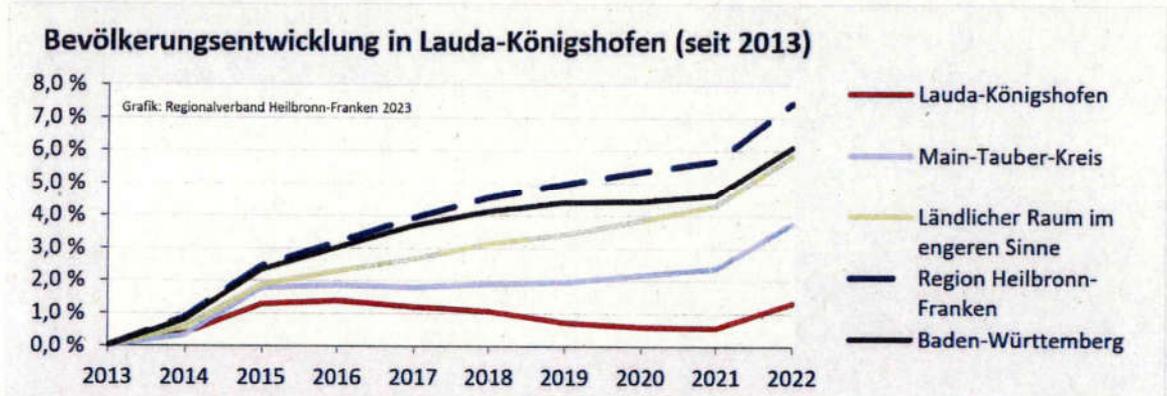
Anlagennummer	408307620
MaStR-Nummer	SEE958836764408
Inbetriebnahme	27.04.2009
Bruttoleistung in kWp	16,1
Nettonennleistung/Wechselrichterleistung in kW	14,1
Einspeisung	Volleinspeisung
Fernsteuerbarkeit durch Netzbetreiber	nein
Anschlussnetzbetreiber	Netze BW GmbH
Einspeisevergütungen laut Kontoauszug (Saldo p.a.)	
2020	7.662,22 €
2021	7.001,36 €
2022	4.703,58 €
2023 (vorläufig)	4.648,68 €

Laut Einspeisevertrag und Kontoauszügen firmiert die Eigentümerin der PV-Anlage als GbR. Gesellschafter der GbR sind die Grundstückseigentümer.

6. Situation am Immobilienmarkt

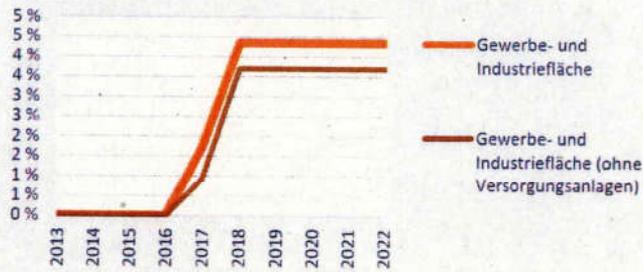
Für die Kommune und den Landkreis des Bewertungsobjektes liegen keine Immobilien-Marktberichte der Gutachterausschüsse vor.

Wirtschaftliche Kennzahlen:⁵



SvB= sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche

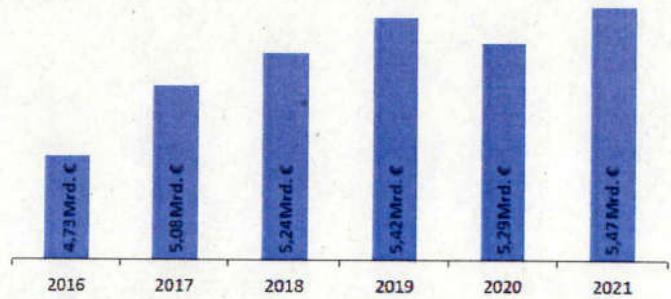
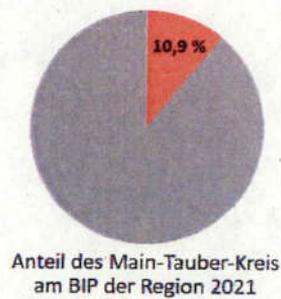


Fläche Versorgungsanlagen



Main-Tauber-Kreis:

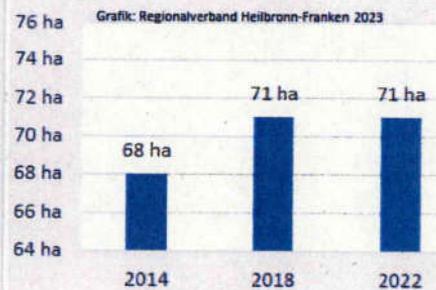
Bruttoinlandsprodukt (BIP)

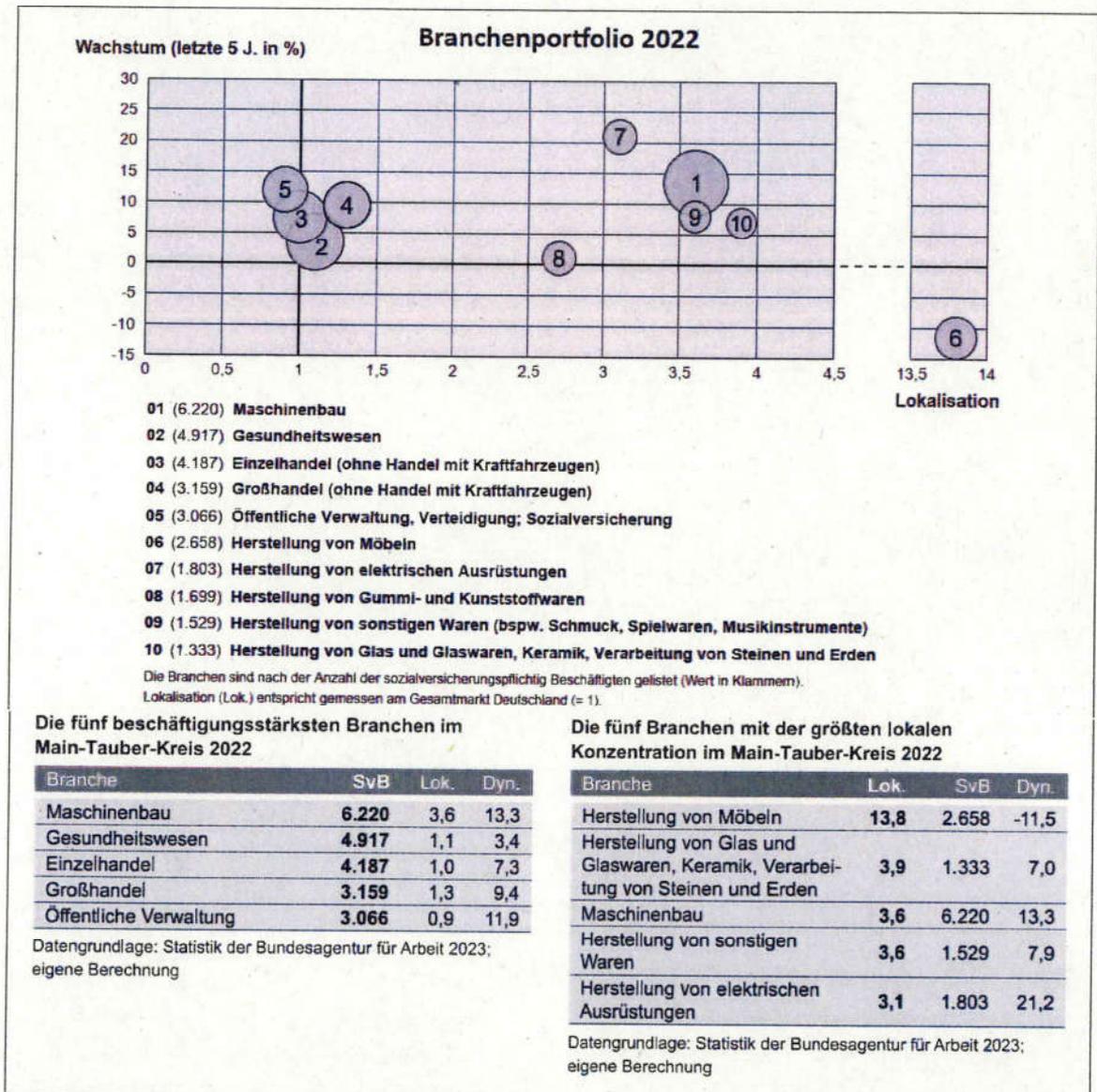


Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche



Fläche Versorgungsanlagen





Verkäufe:

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden in Lauda-Königshofen, außerhalb der Altstadt keine vergleichbaren Objekte veräußert.⁶

Kaufangebote:

In Lauda-Königshofen werden gegenwärtig keine vergleichbaren Gewerbegrundstücke zum Kauf angeboten⁷.

Teil B: Bewertung

7. Absehbare zukünftige Nutzung

Baurecht:

Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach Rechtsauffassung des Unterzeichners besteht Bestandsschutz für die bestehende bauliche Anlage und die bestehende Nutzung. Eine Änderung der bestehenden baulichen Anlagen oder Nutzung wird nach Rechtsauffassung des Unterzeichners auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

Es wird empfohlen, vorgenannte Rechtsauffassung des Unterzeichners rechtlich zu prüfen.

Bestehende Nutzung:⁸

Die genehmigte Nutzung als Zerlegebetrieb wurde nach Angabe der Beteiligten zum 30.06.2023 aufgegeben. Seitdem sind sämtliche Räume ungenutzt. Die auf der südlichen Dachfläche installierte PV-Anlage ist nach Angabe in Betrieb.

Absehbare zukünftige Nutzung:

Ein Zugang für Personen ist ausschließlich über die Metallspindeltreppe und einen Einstieg im Dachgeschoß mit einer Stufe mit 32 cm möglich.⁹ Ob dies, sowie die sonstige Beschaffenheit des Bewertungsobjektes geeignet ist, um eine Betriebsgenehmigung für die Wiederaufnahme zu erlangen, kann nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Aufgrund des Baurechts, der Lage und Beschaffenheit, wird eine Wiederaufnahme der Nutzung als Zerlegebetrieb als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Aufgrund der Erschließungs- und Belichtungssituation sowie dem Baurecht wird eine alternative Nutzung als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Das Alter der PV-Anlage von 15 Jahren, die Leistung von 16,1 kWp und der Ertrag von jährlich gerundet 4.600 € bis 7.700 € Brutto¹⁰ stehen mit hoher Wahrscheinlichkeit in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu Abbau- und Wiederaufbaukosten an anderer Stelle.

Aus vorgenannten Gründen wird das Gebäude im Marktgeschehen mit hoher Wahrscheinlichkeit als Tragstruktur für die installierte PV-Anlage angesehen und über die Restlaufzeit der PV-Anlage erhalten werden.

8. Wertermittlungsverfahren

Durch die Gutachterausschüsse werden aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen anhand von Berechnungsmodellen Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Anhand dieser Daten können bei modellkonformer Anwendung zutreffende Verkehrswerte ermittelt werden.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.¹¹

Insbesondere aus baurechtlichen Gründen wird dem Gebäude keine absehbare, nachhaltige Ertragsfähigkeit beigemessen.¹² Ein durchschnittlicher Marktteilnehmer wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erwägen, das Grundstück freizulegen und entsprechend den baurechtlich zulässigen Möglichkeiten zu nutzen. Die Wertfindung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bemisst sich demnach nach dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten (Liquidationswert). Mögliche Erträge bis zur Freilegung werden berücksichtigt.

Photovoltaikanlage:

Die Photovoltaikanlage ist im Rechtssinne wahrscheinlich kein Bestandteil des Anwesens. Der Wert wird in einem separaten Kapitel ermittelt und getrennt ausgewiesen.

Rechte und Lasten:

Unter Berücksichtigung der baurechtlich zulässigen Nutzung¹³ ist die bestehende und künftige Nutzung durch die Rechte und Belastungen nicht eingeschränkt. Den Rechten und Belastungen wird kein relevanter Werteeinfluss beigemessen.

Betriebseinrichtung:

Die am Tag der Augenscheinnahme vorhandene Betriebseinrichtung bleibt unberücksichtigt.

9. Liquidationswert

9.1 Bodenwert

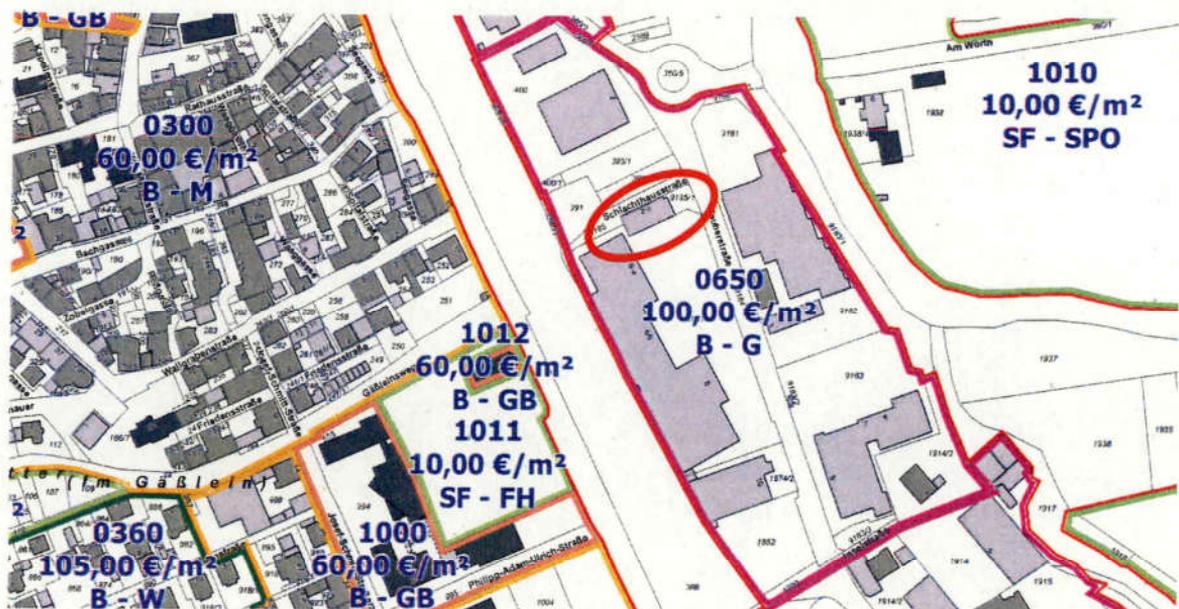
Aufgrund fehlender Vergleichspreise ist kein unmittelbarer Vergleich möglich. Für einen mittelbaren Vergleich liegen verwertbare Daten vor.

Bodenrichtwert:

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert¹⁴ herangezogen.

Geltungsbereich: Gemeinde Lauda-Königshofen, Gemarkung Lauda, Gemarkungsnummer 080095, Bodenrichtwertnummer 00950650, baureifes Land, gewerbliche Baufläche, Stichtag 01.01.2023: 100 €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Anpassung des Bodenrichtwertes:

Das Bewertungsobjekt ist nach Freilegung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht baulich nutzbar. Eine absehbare Nutzung nach Freilegung wird wahrscheinlich eine Freiflächen- und Stellplatzflächennutzung in Verbindung mit den umliegenden Einzelhandelsflächen (Laut Bebauungsplan „Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel“) sein. Für vergleichbare Arrondierungsflächen werden aus bundesweiten Erhebungen Preisspannen von im Mittel 75 % bis 125 % des Bodenrichtwertes für Bauland ausgewiesen.¹⁵

Für die südlich und östlich des Bewertungsobjektes bestehenden Einzelhandelsflächen besteht augenscheinlich kein Bedarf an zusätzlichen Stellplatzflächen oder einer Grundstückserweiterung zur Verbesserung der (baulichen) Nutzbarkeit. Für eine künftige Einzelhandelsnutzung nördlich des Bewertungsobjektes wird eine Grundstückserweiterung zur Verbesserung der (baulichen) Nutzbarkeit oder als zusätzliche Stellplatzfläche möglicherweise ein Vorteil. Das Bewertungsobjekt wird nach Freilegung als „*Fläche, die eine bauliche Nutzung des arrondierten Grundstücks ermöglichen oder verbessern*“ eingeschätzt und ein Bodenwertfaktor mit 0,90 (- 10%) des Bodenrichtwertes angenommen.¹⁶

Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei	€/m ²		100,0 €
Arrondierungsfläche	Faktor	0,90	90,00 €
Grundstücksgröße	m ²	491,0	
Bodenwert	€		44.190,0 €

9.2 Liquidationswert

Freilegungskosten:

Auf Grundlage bundesweiter Erhebungen, sowie der Objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere Baukonstruktion, Baujahresgruppe und Lage, werden Freilegungskosten in Höhe von 30 €/m² überschlägig geschätzt.¹⁷ Die Kostenschätzung ersetzt keine qualifizierte Fachplanung und Kostenermittlung.

Erzielbare Erträge

Insbesondere aus baurechtlichen Gründen dem Gebäude keine absehbare, nachhaltige Ertragsfähigkeit beigemessen.¹⁸ Eine erzielbare jährliche Dachflächenpacht für den Betrieb einer PV-Anlage übersteigt mit hoher Wahrscheinlichkeit die Instandhaltungskosten der baulichen Anlage.¹⁹

	Einheit	Menge	Preis	Faktor	Wert
Neue Dachflächenpacht PV-Anlage, geschätzt, p.a.	kWp	16,1	5,00 €	1,0	80,50 €
Instandhaltungskosten Lagergebäude, p.a.	m ²	474	13,80 €	0,3	1.962,36 €

Da die tatsächlichen Erträge und Instandhaltungskosten über die Reststanddauer des Bewertungsobjektes mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind, wird auf den Ansatz von Reinerträgen verzichtet.

Verzinsung:

Aufgrund der bestehenden PV-Anlage ist eine alsbaldige Freilegung unwahrscheinlich. Der Chance, dass die PV-Anlage länger Erträge generiert, steht das Risiko von Kostensteigerungen bezüglich Instandhaltungs- und Freilegungskosten gegenüber. Unter Berücksichtigung der geringen Restlaufzeit der Förderung und der vorhandenen Unwägbarkeiten, wird sich die Berücksichtigung eines Kapitalisierungszinssatzes wahrscheinlich in der Unwägbarkeitsspanne der einer Verkehrswertermittlung auswirken. Auf die Kapitalisierung über die Restlaufzeit der Förderung wird verzichtet.

Liquidationswert:

Bodenwert	€			44.190,0 €
Freilegungskosten, überschlägig	m³	2.056	-30,0 €	-61.680,0 €
erzielbare Jahresreinerträge				0,0 €
Liquidationswert	€			-17.490,0 €

10. Photovoltaikanlage

Grundlagen:

Der Barwert von Photovoltaikanlagen bemisst sich aus der Einspeisungsvergütung und den jährlichen Bewirtschaftungskosten über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Der Wert der Photovoltaikanlage wird unter der Annahme ermittelt, dass die Photovoltaikanlage über die gesamte Nutzungsdauer auf dem Anwesen betrieben wird.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorgelegten Daten²⁰ und Annahmen des Unterzeichners.

Nachhaltige Erträge:

Aus den, dem jeweiligen Stichtag vorangegangenen Betriebsjahren, wird die durchschnittliche jährliche Netto-Vergütung²¹ für den Gesamtertrag ermittelt.

Über die Nutzungsdauer ist mit einem Leistungsabfall der Anlage zu rechnen. Hersteller weisen in der Regel eine Leistungsgarantie von 80 % nach 25 Jahren aus. Entsprechend wird ein Korrekturfaktor von 0,92 angesetzt.²²

Bewirtschaftungskosten:

Auf Grundlage bundesdurchschnittlicher Auswertungen werden für Anlagen von 10 kWp bis 500 kWp Bewirtschaftungskosten von 8,00 €/kWp bis 22,00 €/kWp ausgewiesen.²³

Unter Berücksichtigung der Anlagengröße und des Alters werden kalkulatorische Bewirtschaftungskosten von jährlich 20,00 €/kWp angenommen.²⁴

Nutzungsdauer:

Eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund der zeitlich begrenzten Subventionierung üblicherweise mit 20 Jahren angenommen.²⁵ Der Chance, dass die Anlage länger als 20 Jahre Strom liefert, stehen die Entsorgungskosten nach dem Nutzungsende gegenüber. Es wird daher von einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. Die Entsorgungskosten werden nicht berücksichtigt.

Kapitalisierungszinssatz

Aus bundesweiten Erhebungen werden für Restlaufzeiten der EEG-Vergütung von 5 bis <15 Jahren Kapitalisierungszinssätze von 4 % bis 10 % ausgewiesen.²⁶ Die Höhe des Zinssatzes ist hierbei abhängig vom Alter der Anlage. Unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der EEG-Vergütung wird zum Stichtag ein Zinssatz in Höhe von 9 % angenommen:

Kapitalisierte Erträge:

Jahr	Einheit	Menge	Wert
Vergütung 2020	€	7.662,22	
Vergütung 2021	€	7.001,36	
Vergütung 2022	€	4.703,58	
Vergütung 2023, vorläufig	€	4.648,68	
Durchschnittliche Vergütung p. a., incl. USt.	€		6.003,96 €
enthalten USt.	%	19,00	- 958,62 €
Durchschnittliche Vergütung p. a., Netto	€		5.045,34 €
Korrekturfaktor Leistungsabfall über RND	Faktor	0,92	4.641,72 €
Kalkulatorische Bewirtschaftungskosten p.a.	€/kWp	-20,00 €	- 322,00 €
Durchschnittlicher Reinertrag pro Jahr			4.319,72 €
Lieferbeginn	Jahr	27.04.2009	
kalkulatorisches Lieferende	Jahr	31.12.2029	
Bewertungsstichtag	Jahr	02.07.2024	
Restnutzungsdauer	Jahre	5,50	
Zinssatz	%	9,00	
Vervielfältiger	V	4,19	
Kapitalisierter Ertrag bis Lieferende			18.117,79 €
Marktübliche Dachflächenpacht p.a.	€/kWp	5,0	80,50 €

Der kapitalisierte Wert setzt voraus, dass die Anlage unverändert am gegenwärtigen Standort betrieben wird.

11. Verkehrswert

Der Verkehrswert²⁷ wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wird aus dem Liquidationswert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, bemessen und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 gerundet

1,- €

Der Verkehrswert basiert in hohem Maße auf baurechtlichen Einschätzungen des Unterzeichners und einer überschlägigen Schätzung von Freilegungskosten. Es wird empfohlen, vor einer Entscheidung, die finanzielle Auswirkungen nach sich zieht, vorgenannte baurechtlichen Einschätzungen qualifiziert prüfen und eine qualifizierte Fachplanung und Kostenermittlung der Freilegungskosten erstellen zu lassen.

Der Kapitalisierte Reinertrag der PV-Anlage beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.118 €

Würzburg, 25.10.2024, Markus Stürzenberger

M. Stürzenberger



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH)
Markus Stürzenberger
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Teil C: Anlagen

12. Fußnoten

- ¹ Luftbild und Lageplan © Geoportal Baden-Württemberg
- ² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben
- ³ Stadt Lauda-Königshofen, Stadtentwicklung, Bau, Fachbereich 4, E-Mail vom 13.05.2024
- ⁴ Bundesnetzagentur, <https://www.marktstammdatenregister.de>
- ⁵ Regionalverband Heilbronn-Franken, Gemeinde und Kreisdatenblätter 2023
- ⁶ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung
- ⁷ www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé
- ⁸ Siehe 2. Angaben der Beteiligten im Rahmen der Augenscheinnahme
- ⁹ Siehe 4.6 Bauzustand
- ¹⁰ Siehe 5. PV-Anlage
- ¹¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 6
- ¹² Siehe 7. Situation am Immobilienmarkt
- ¹³ Siehe 3.1 Rechtliche Gegebenheiten
- ¹⁴ Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd
- ¹⁵ Kleiber Digital, Teil IV, 2, Teil 3, Abschnitt 1, Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens, 6.4.6.7 Arrondierungsfläche und Bauerweiterungsfläche
- ¹⁶ Ebenda Abb. 41, 1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
- ¹⁷ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Kostengruppe 394, Indexiert zum Wertermittlungsstichtag
- ¹⁸ Siehe 7. Situation am Immobilienmarkt
- ¹⁹ HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt, Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Januar 2022, 18 Dachflächenpachten; sowie Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 3, Modellansätze für Bewirtschaftungskosten, II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung, 2. Instandhaltungskosten
- ²⁰ Siehe 5. PV-Anlage
- ²¹ Eigentümerin ist laut Einspeisevertrag und Abrechnungen eine GbR
- ²² Ausgehend von 16% Leistungsminderung in 20 Jahren.
- ²³ HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt, Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Januar 2022, 19. Bewirtschaftungskosten.
- ²⁴ Laut Marktstammdatenregister 22,77 kWp
- ²⁵ Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, 8.16.2.3.2.3.8
- ²⁶ HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt, Studie Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Januar 2022, 20. Zinssätze.
- ²⁷ BauGB § 194