

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, Mainfrankenpark 15a und 17

Datum: 26.11.2024

Verfasser: Petra Hartmann

Aktenzeichen: 1 K 34/24 – S24096

**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	5
4. Gebäudebeschreibung	12
5. Situation am Immobilienmarkt	27
6. Fußnoten	32

1. Zusammenfassung

Beschrieb	a) Grundstück, bebaut mit einem Kino- und Bürogebäude	
	b) unbebautes Parkplatzgrundstück	
Adresse	a) Mainfrankenpark 17, 97337 Dettelbach	
Adresse	b) Mainfrankenpark 15a, 97337 Dettelbach	
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	
Wertermittlungstichtag	10.09.2024	
	a) Grundstück, bebaut mit einem Kino- und Bürogebäude	
Baujahr	2001	
Konstruktion	Stahl(beton)konstruktion	
Modernisierung	einzelne Bauteile	
Bauzustand	teilweise unterdurchschnittlich	
Flächen		
Grundstück	4.947 m ²	
Nutzfläche Kino	2.644 m ²	
Nutzfläche Büro	1.373 m ²	
Bodenwert	445.230 €	
Ertragswert	561.680 €	
Verkehrswert	560.000 €	
	b) unbebautes Parkplatzgrundstück	
Grundstück	3.699 m ²	
Bodenwert	332.910 €	
Verkehrswert	333.000 €	

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Kino- und Bürogebäude sowie unbebautes Parkplatzgrundstück.

Adresse:

Mainfrankenpark 17 und 15a, 97337 Dettelbach.

Auftraggeber:

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

Auftrag und Auftragszweck:

Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Objektbezogene Unterlagen:

Vom Auftragnehmer geliefert: Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 05.08.2024.
Vom Amtsgericht Würzburg geliefert: Grundbuchauszug vom 26.06.2024.
Vom betreibenden Gläubiger geliefert: 2 Exposés ohne Datum.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 10.09.2024 statt.
Anwesend waren: der betreibende Gläubiger sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
10.09.2024.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Effeldorf, Blatt 531, Flurstücke 202/10 und 202/11.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück 202/11 ist baureif und bebaut.

Das Grundstück 202/10 ist unbebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für die Grundstücke existiert ein gültiger Bebauungsplan „Gewerbepark Dettelbach 2000, Nummer 117_028_000, rechtsgültig seit 05.12.1997, mit den Festsetzungen als Gewerbegebiet, mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,0 und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Firsthöhe von 16 m.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

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

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Anlagenerrichtungs- und Betriebsverbot betr. Grundstücksversorgung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flst. 202/40 Gemarkung Effeldorf; gemäß Bewilligung vom 15.12.2006.

Lfd. Nr. 2: Reallast (Recht betr. Die Zahlung von Ver- und Entsorgungskosten) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 202/40 Gemarkung Effeldorf; löschar bei Bedingungseintritt; gemäß Bewilligung vom 15.12.2006.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerecht Würzburg, AZ: 1 K 34/24); eingetragen am 26.06.2024.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme ist das Objekt leerstehend.

Nach Angabe lagen für das Objekt im Zeitraum 2018 – 2024 folgende Mietverträge vor:

6./7. Obergeschoss:

Zeitraum: 01.08.2018 bis 31.12.2019

monatliche Nettokaltmiete für Büroflächen: 1.700 € einschließlich 15 Stellplätze

monatliche Vorauszahlung auf Gesamtnebenkosten: 1.400 €

4. Obergeschoss:

Zeitraum: 01.09.2019 bis 31.08.2024

monatliche Nettokaltmiete für Büroflächen: 5.200 €

monatliche Nettokaltmiete für 15 Stellplätze: 225 €

monatliche Vorauszahlung auf Gesamtnebenkosten: 2.925 €

nach Angabe wurde das Mietverhältnis vorzeitig beendet.

Bei beiden Mietverträgen handelt es sich um denselben Mieter.

Das Kino wurde in den Jahren 2001 bis 2004 unter dem Namen Imax betrieben.

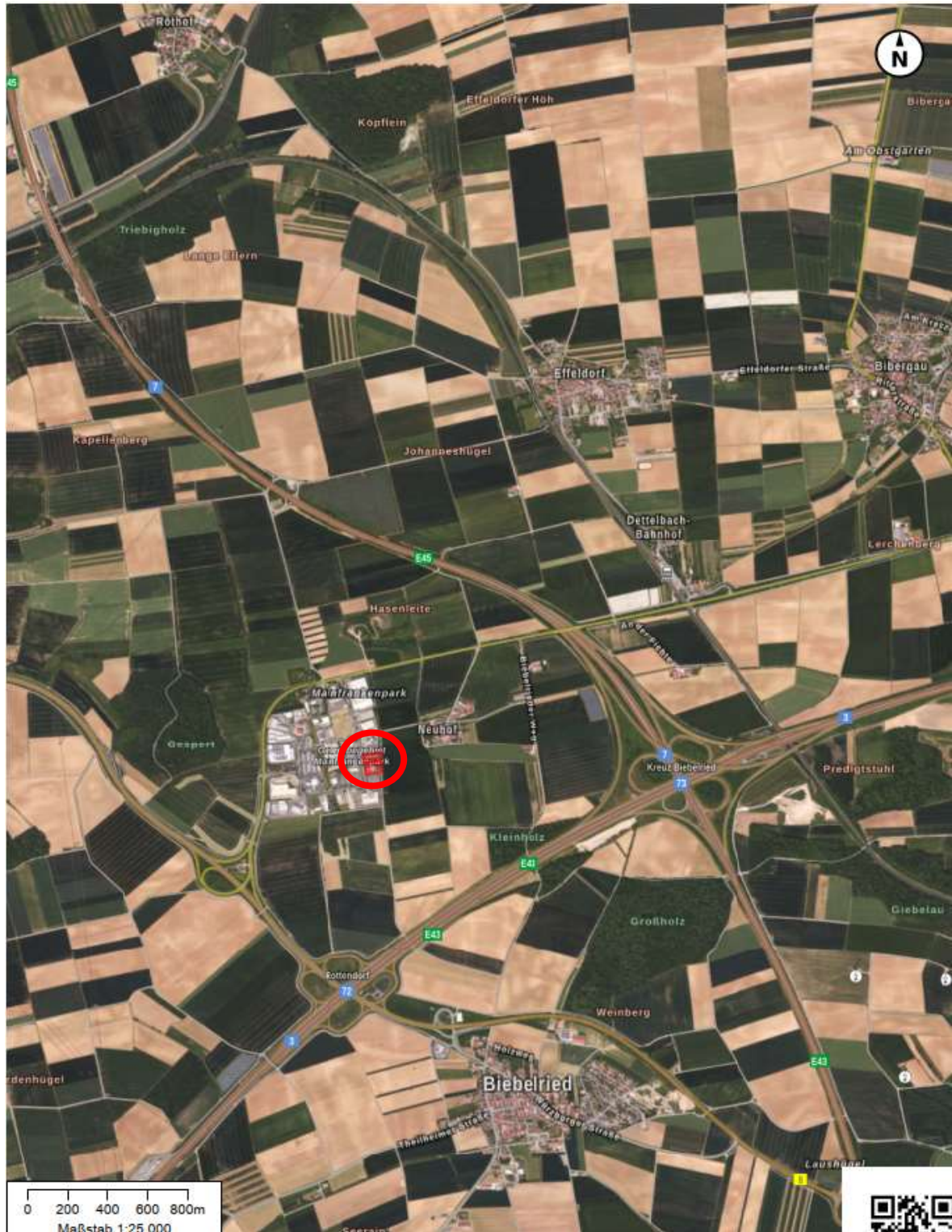
Im Jahr 2007 wurde der Kinobetrieb unter dem Namen Cinemagnum wieder aufgenommen.

Im Jahr 2018 wurde der Betrieb wahrscheinlich endgültig eingestellt¹, möglicherweise auch schon früher.

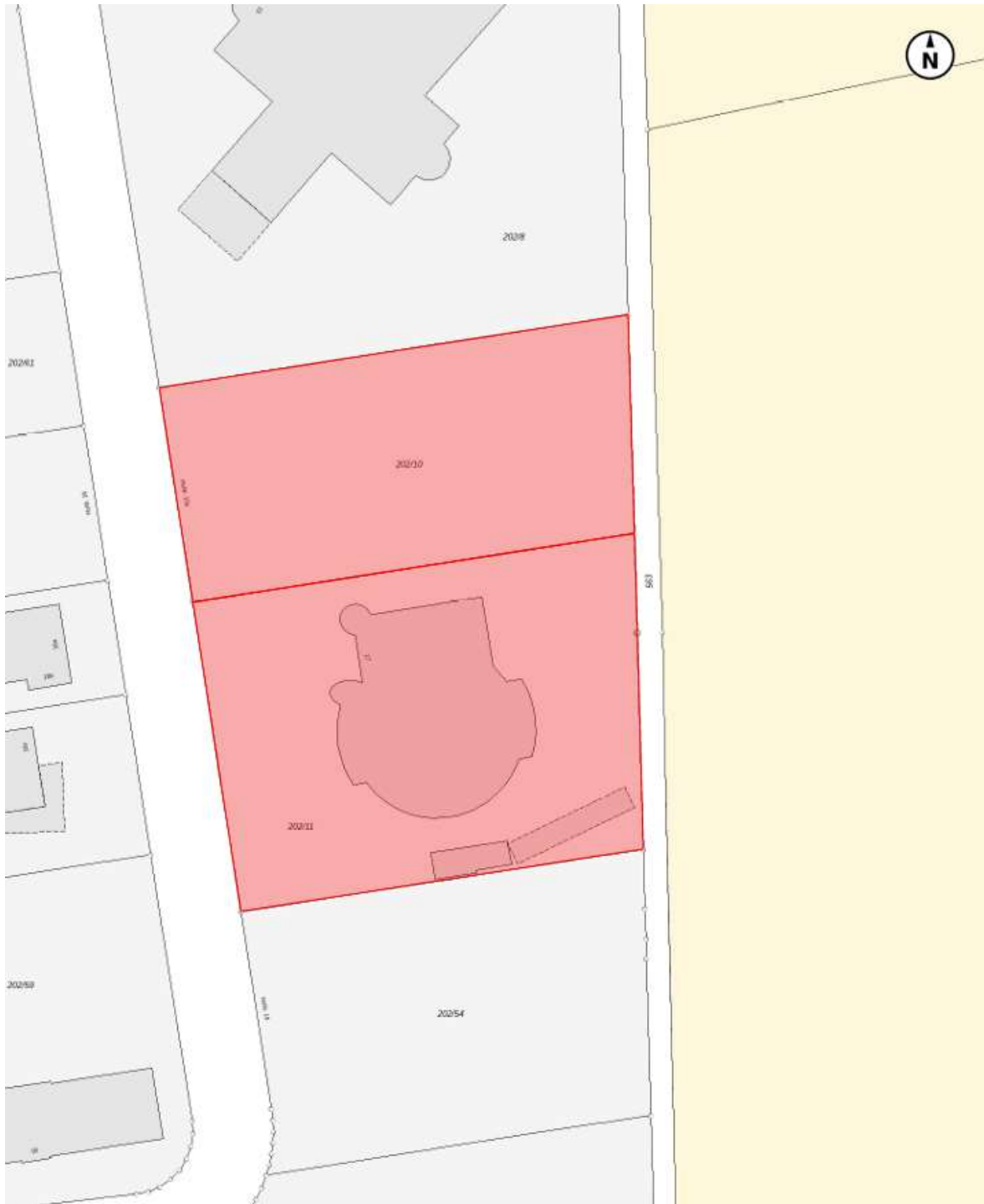


3.2 Lage²

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen, Gemeinde Dettelbach, „Mainfrankenpark“.

Der Mainfrankenpark ist ein Gewerbe-/Freizeitpark, mit Kino, Restaurants, Musterhausausstellungen, Spedition, etc.

Erschlossen wird der Mainfrankenpark durch die Bundesstraße B8 sowie die Bundesautobahn A3.

Durch die zentrale Lage in der Nähe des Biebelrieder Kreuzes besteht in wenigen Kilometern Anschluss in alle Richtungen: Bundesautobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg), Bundesautobahn A7 (Kassel – Ulm).

Die Stadt Würzburg ist ca. 10 km entfernt.

Der Hauptort Dettelbach ist in ca. 9 km erreichbar.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend von gewerbegebietstypischen Gebäuden geprägt. Südlich befindet sich ein Multiplex Kino. Östlich schließen Flächen der Land- und Forstwirtschaft an.



3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe³:

Bebautes Grundstück:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 60 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 85 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 4.947 m².

Unbebautes Parkplatzgrundstück:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 40 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 90 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 3.699 m².

Topografie:

Bebautes Grundstück:

Der südöstliche Grundstücksteil liegt etwa ein Geschoss unter der restlichen Grundstücksfläche.

Unbebautes Parkplatzgrundstück:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Die Grundstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf den Grundstücken vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist.

Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Die Grundstücke sind nahezu vollständig befestigt.

Erschließung:

Die Grundstücke werden durch eine öffentliche Straße erschlossen.

Der Unterhalt des Mainfrankenparks wurde am 01.07.2024 von der Stadt Dettelbach übernommen. Es ist davon auszugehen, dass das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 202/11 über einen Kanalanschluss verfügt. Beide Grundstücke sind außerdem rechtlich erschlossen – dies bedeutet, sollte das Grundstück 202/10 bebaut werden und es liegt tatsächlich noch kein Hausanschluss vor, wird dieser auf Kosten der Stadt Dettelbach bis zur Grundstücksgrenze verlegt.⁴

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.

Die Kläranlage der Stadt Dettelbach wird in den kommenden Jahren ausgebaut. Hierfür wurde bereits beschlossen, dass Verbesserungsbeiträge abgerechnet werden sollen. Die Abrechnung wird voraussichtlich noch in den 2020er Jahren abgewickelt. Genaue Angaben über Höhe etc. können noch nicht gemacht werden.

Tatsächliche Nutzung:

Das bebaute Grundstück wurde zuletzt als Bürogebäude genutzt.

Der Kinobetrieb wurde im Jahr 2018 oder früher eingestellt.

Das unbebaute Grundstück wurde zuletzt als Parkplatzgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

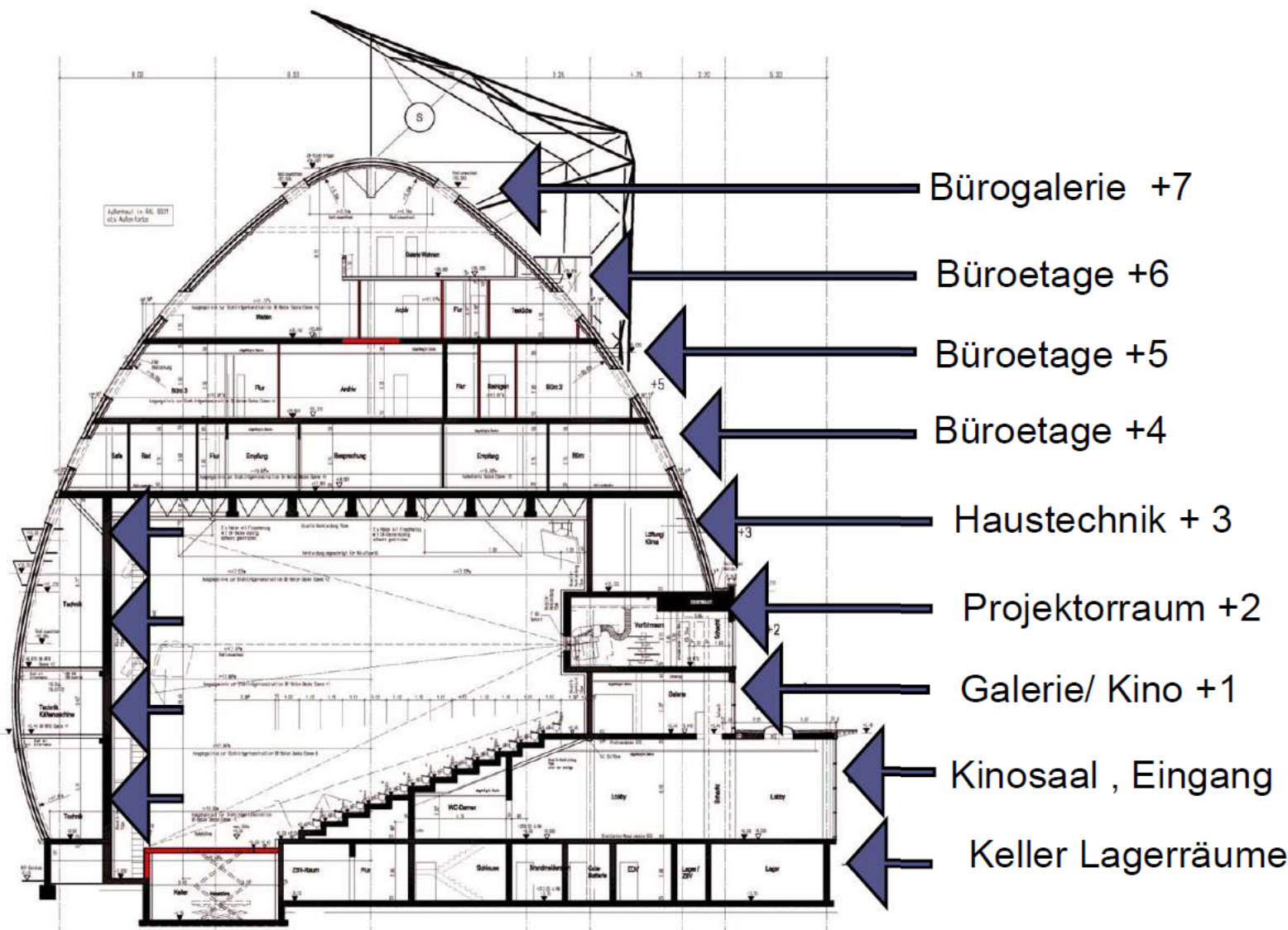
4.1 Baujahr

Gemäß Exposé 2001.

4.2 Baukonzeption

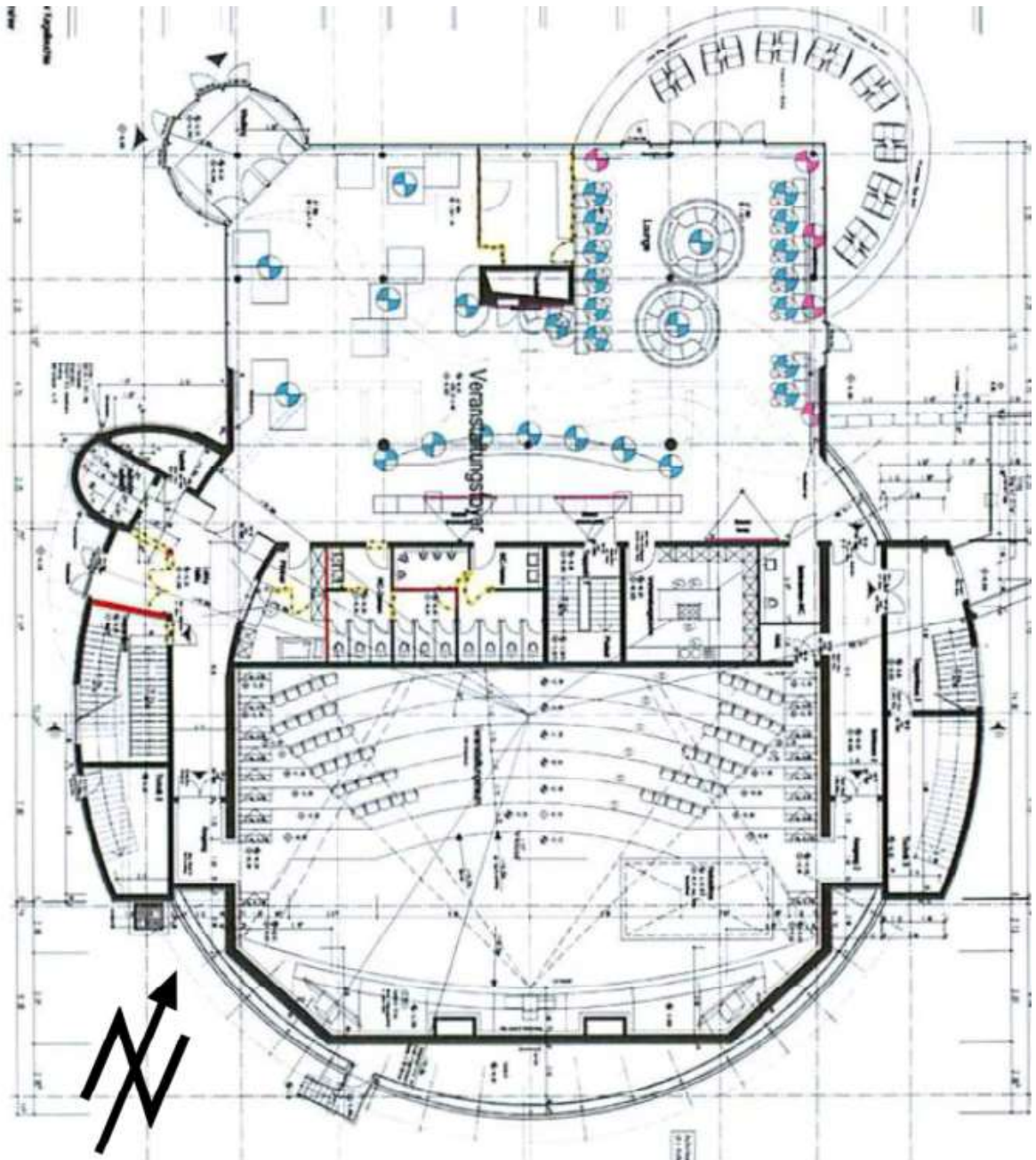
Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen die überwiegend als Luftraum (Kino) ausgeführt sind, 3 Obergeschossen als Büroräume und einem Bürogaleriegeschoss.

Gebäudeschnitt

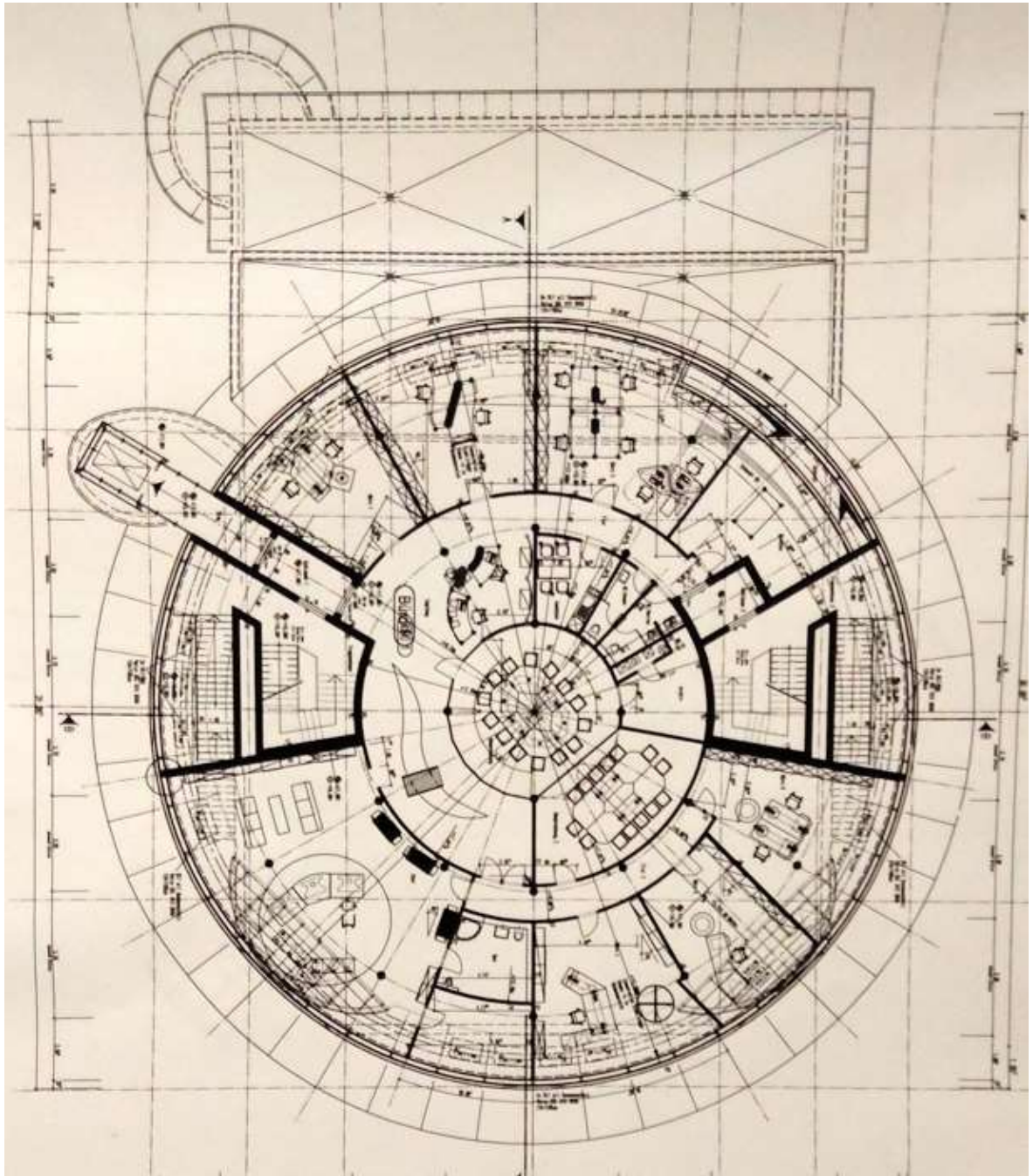


4.3 Pläne

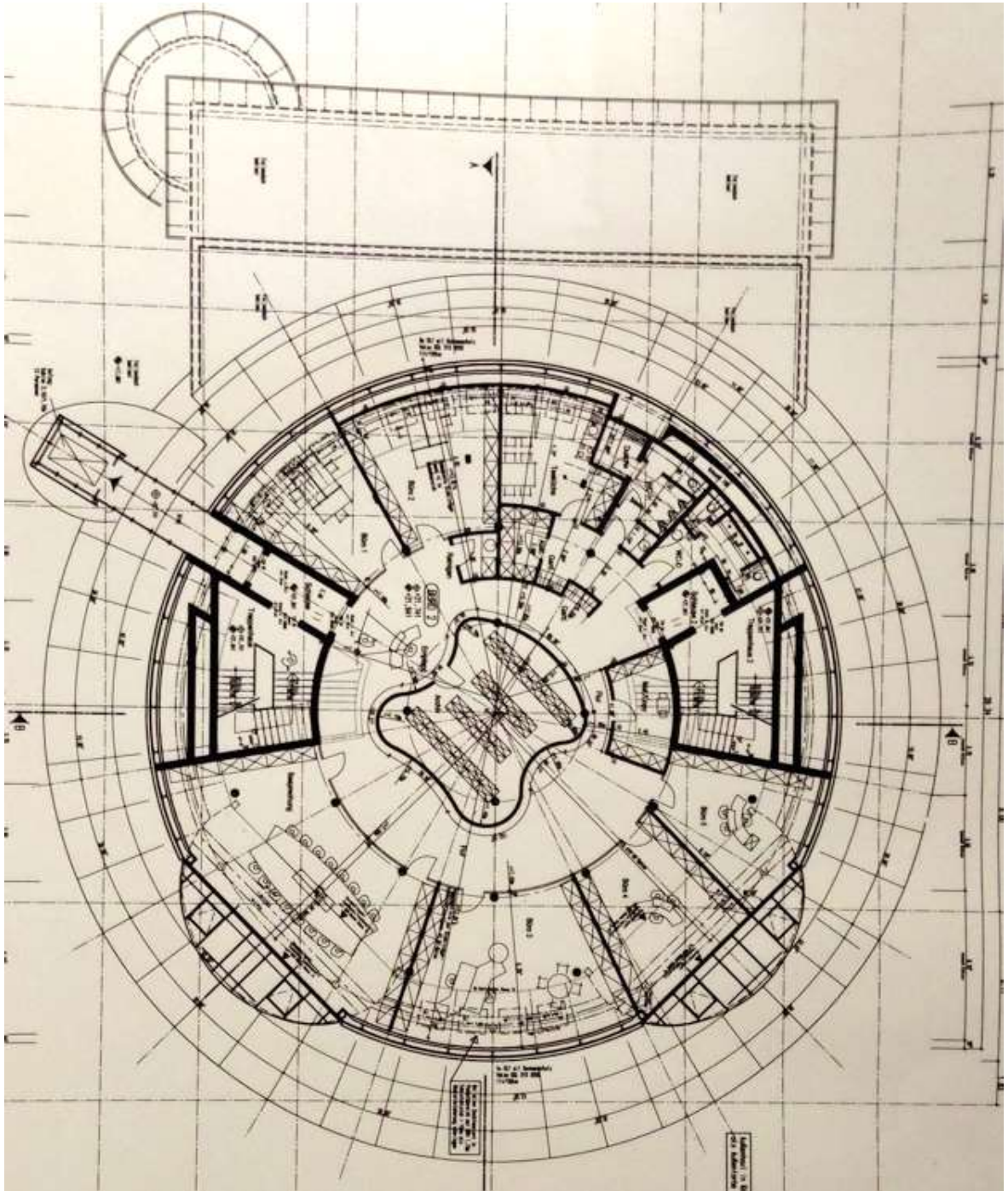
Erdgeschoss:



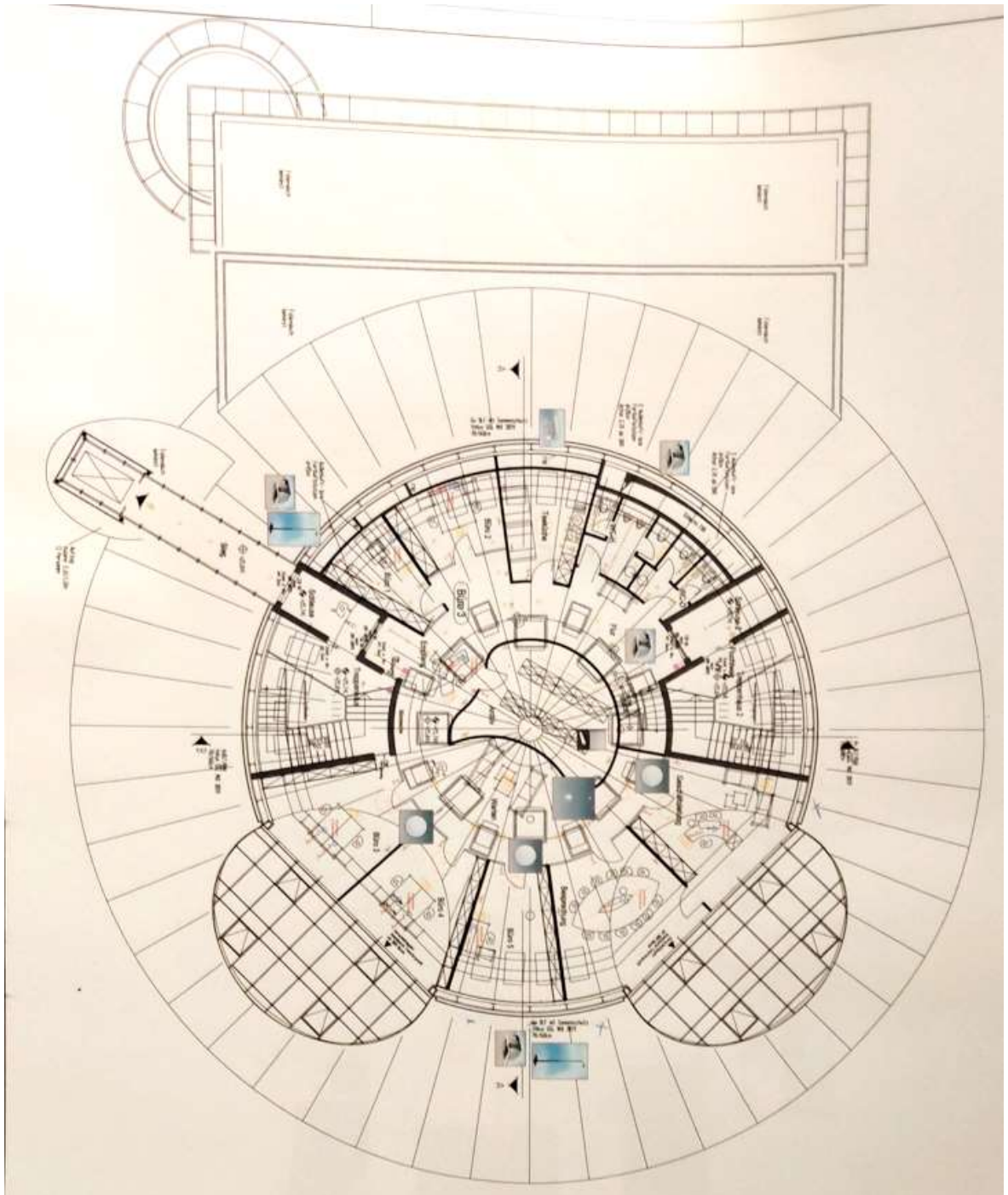
Büroebene 4



Büroebene 5



Büroebene 6



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenhülle:

Wahrscheinlich Stahlkonstruktion mit außenseitiger Folienbeschichtung.

Teilbereiche als Stahlbetonkonstruktion.

Fenster und Außentüren:

Fenster Bürobereich: Zweifach-Verglasung in Aluminiumrahmen.

Südwestlich und südöstlich 2 Stahlkonstruktionen als Fassadenverglasung über aller Büroetagen.

Außentüre Büro: Zweiflügelige Glastüre im Metallrahmen.

Eingang Kino: Kreisrunde Glasflügeltüranlage im Metallrahmen.

Treppenhäuser:

Massive Treppen mit Fliesenbelag auf Tritt- und Setzstufen.

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Bauzeit.

Lüftungs-/Klimaanlage. Baujahr gemäß Typenschild 2000.

Sonstige technische Ausstattung:

Zwei Aufzüge vorhanden. Sprinkleranlage vorhanden.

Außenanlagen:

Die Verkehrswege sind asphaltiert. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt.

Fotos:



4.5 Baubeschreibung Nutzungseinheit Foyer/Kino

Nach Angabe verfügt der Kinosaal über 600 Sitzplätze.

Oberflächen und Innentüren:

Bodenbelag: Vinyl.

Kino: Nadelfilz.

Wand- und Deckenoberflächen: Putz mit Anstrich.

Wärmeabgabe Kompaktheizkörper mit Thermostatventil sowie Türluftschleier im Eingangsbereich.

Sanitärausstattung:

Damen- und Herren-WCs:

Jeweils mit Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Boden und Wände: Fliesen.

Decke: abgehängte Decken mit Gipskartonplatten mit Einbauleuchten.

Fotos:





Kinosaal:⁵



4.6 Baubeschreibung Nutzungseinheit Büroebene 4

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden teilweise Nadelfilz, teilweise Fliesen, teilweise PVC-Fliesen.

Decke: abgehängte Rasterdecke mit Einbauleuchten.

Innentüren: glatte, beschichtete Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen, teilweise raumhoch.

Sanitärausstattung:

Getrennt nach Damen und Herren:

Jeweils Hänge-WCs mit Unterputzpülkasten, Waschbecken.

Wände und Boden: Fliesen.

Fotos:



4.7 Baubeschreibung Nutzungseinheit Büroebene 5

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden teilweise Nadelfilz, teilweise Fliesen, teilweise PVC-Fliesen.

Decke: abgehängte Decke mit Einbauleuchten.

Innentüren: Glas-Systemtrennwände mit Glasflügeltüren.

Sanitärausstattung:

Getrennt nach Damen und Herren:

Jeweils Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten, Waschbecken.

Wände und Boden: Fliesen.

Fotos:



4.8 Baubeschreibung Nutzungseinheit Büroebene 6 und 7

Oberflächen und Innentüren:

Fußböden Nadelfilz, teilweise Fliesen.

Decke: kuppelartige Decke mit Gipskarton verkleidet.

Innentüren: teilweise Glas-Systemtrennwände mit Glasflügeltüren, teilweise Holztüren.

Innenwände: Glas-Systemtrennwände, teilweise mit Holz verkleidete Wände.

Sanitärausstattung:

Getrennt nach Damen und Herren:

Jeweils Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten, Waschbecken.

Wände und Boden: Fliesen.

Fotos



4.9 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:

- Foyer Erdgeschoss: Die Oberflächen sowie die Sanitärausstattung machen teilweise einen verbrauchten Eindruck.
- Büroräume: Im Leibungsbereich der beiden großen Glasfassaden sind Verfärbungen und Wandbelagabblätterungen zu sehen.
- An den abgehängten (Raster)decken sind in mehreren Bereichen wolkige Verfärbungen und Verformungen erkennbar.
- Die Bodenbeläge der Büroräume machen einen verbrauchten Eindruck. Insbesondere vor den Glasfassaden sind wolkige Verfärbungen und Aufwölbungen erkennbar.



- Das Gebäude verfügt über keinen außenliegenden Sonnenschutz.
- Die Büroräume werden über die Zentralheizung des Gebäudes versorgt. Eine getrennte Versorgung oder Abrechnung der einzelnen Geschosse ist nicht möglich. Nach Angabe waren die Nebenkosten im Zeitraum der temporären Vermietung der Büroflächen im Zeitraum 2018 – 2024 überdurchschnittlich hoch und ein Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses.
- Fassade: Die gesamte Fassade weist Verfärbungen und Verschmutzungen auf.

Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist teilweise als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verbessert.

Ein Energieausweis wurde der Unterzeichnerin nicht vorgelegt.

4.10 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Mietflächen wurden dem Exposé entnommen. Die Bruttogrundflächen wurden anhand der Mietflächen überschlägig geschätzt.

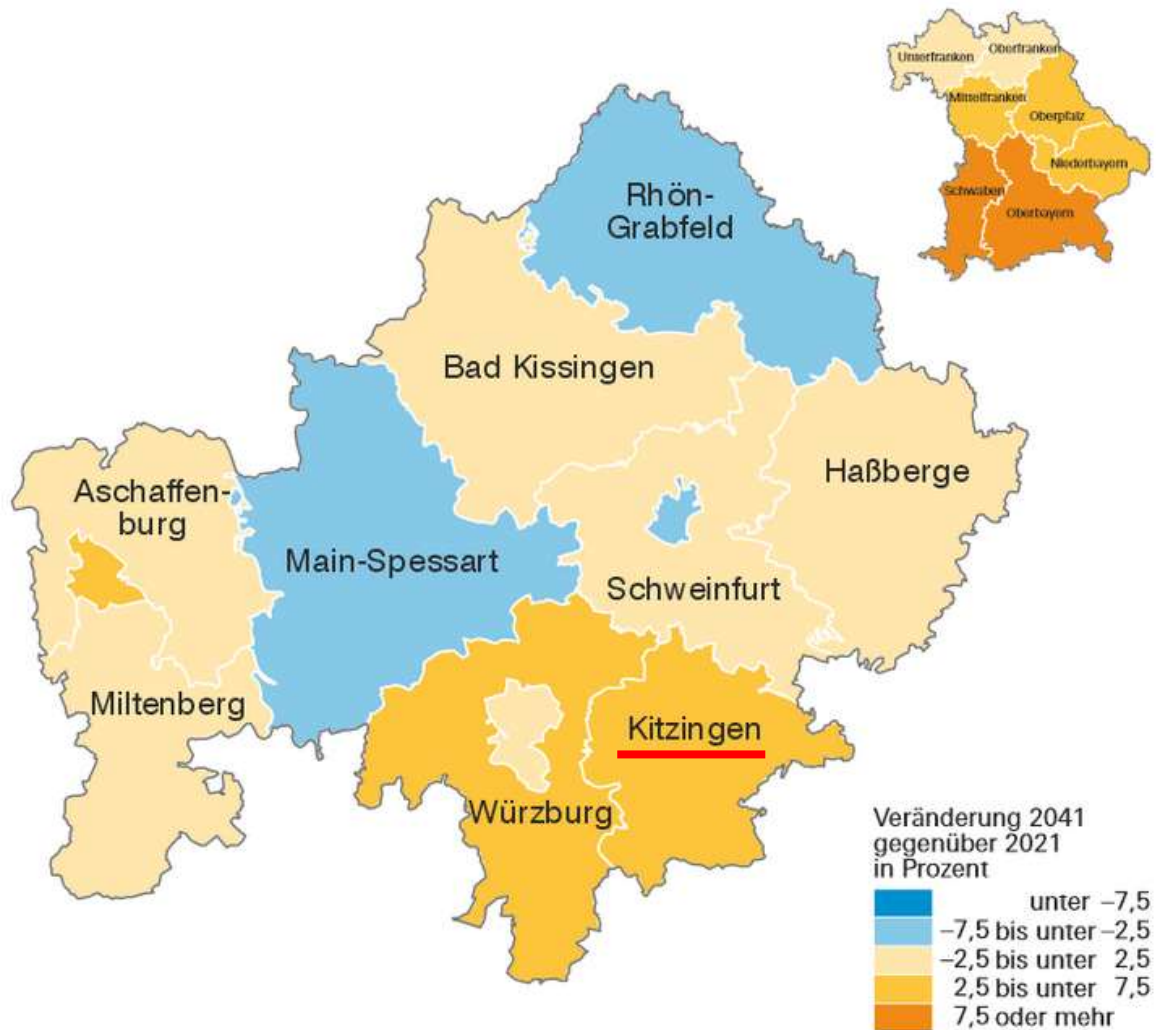
Bruttogrundfläche	5.021 m ²
Grundstück Flurstück 202/11	4.947 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,02
Nutzflächen, gesamt	4.017 m ²
Kellergeschoss	750 m ²
Kinosaal, Eingang Erdgeschoss	624 m ²
Galerie Kino 1	820 m ²
Projektorraum 2	269 m ²
Haustechnik 3	181 m ²
Büroebene 4	648 m ²
Büroebene 5	414 m ²
Büroebene 6	261 m ²
Büroebene 7	50 m ²

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:⁶

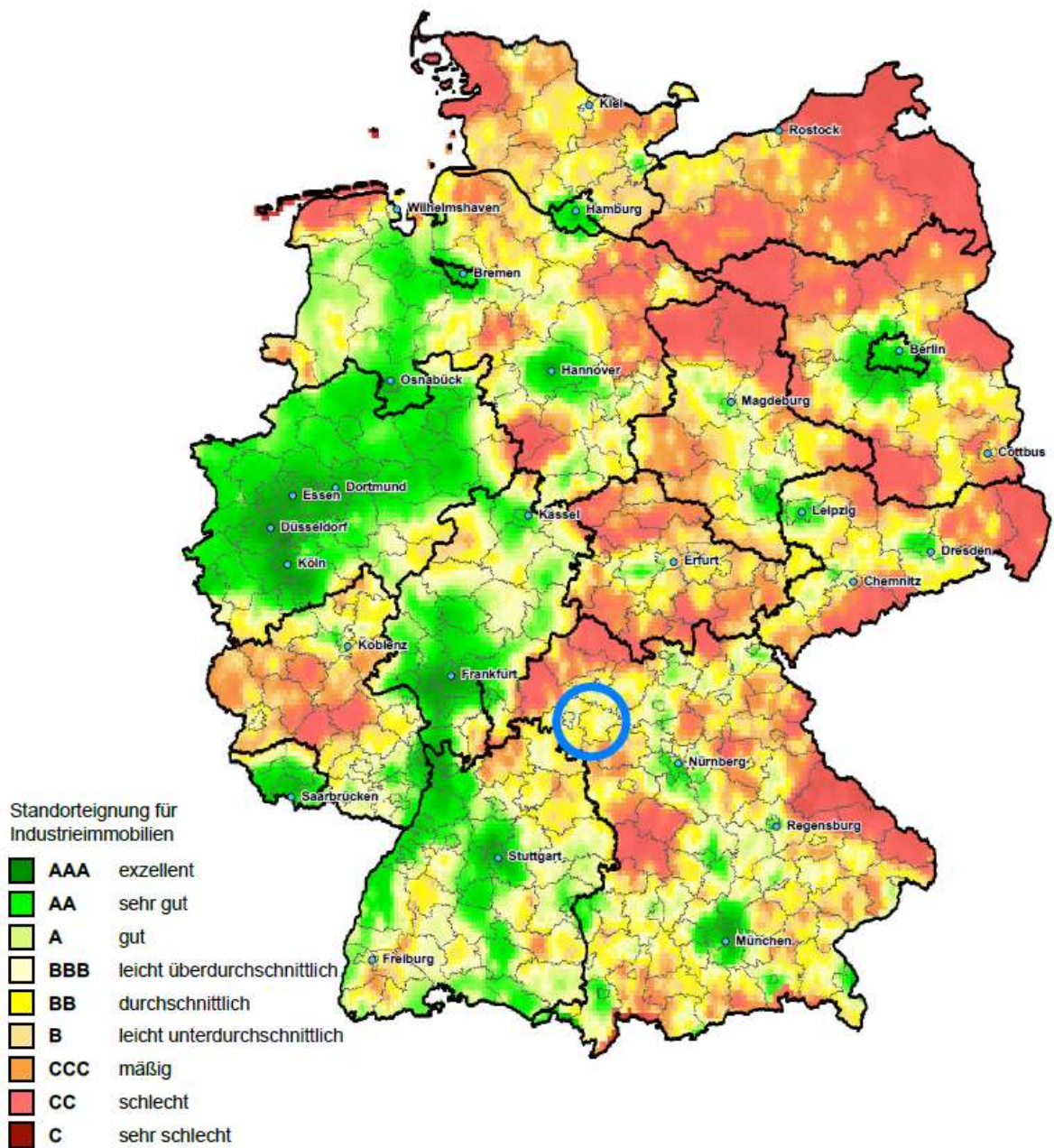
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



Für die Stadt und den Landkreis Kitzingen wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Der Gewerbestandort Dettelbach im Bundesvergleich: ⁷



Die Standorteignung von Dettelbach für Wirtschafts- und Industrieimmobilien wird als „leicht überdurchschnittlich“ eingestuft.

Statistische Basisdaten:

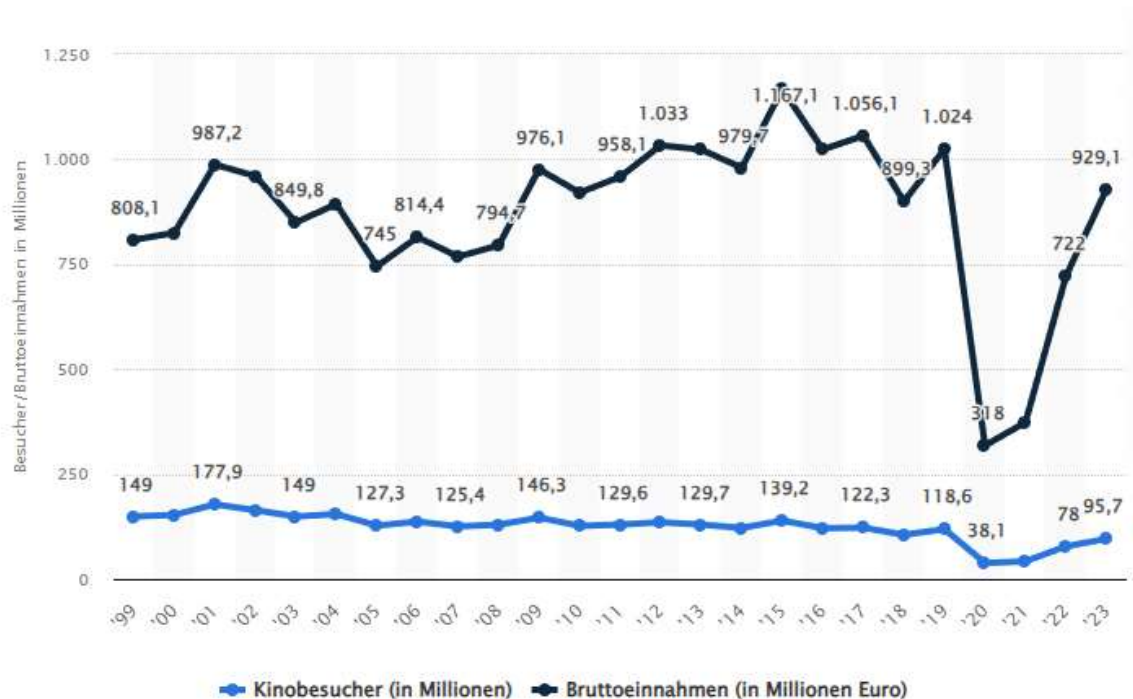
Land	Bayern	Metropolregion	Unterfranken
Kreis	Kitzingen	Gemeindeverband	Dettelbach, St
Einwohnerzahl	7.295	Bevölkerungsdichte	122 Einwohner je km²
IndustrialScore	BBB (leicht überdurchschnittlich)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Dettelbach	Abw. vom Bund
Autobahnen	13 Min.	8 Min.	-38,5 %
Oberzentren	29 Min.	18 Min.	-37,9 %
Mittelzentren	9 Min.	9 Min.	0,0 %
Ballungszentren (Pkw)	105 Min.	85 Min.	-19,0 %
EU-Ballungszentren	251 Min.	250 Min.	-0,4 %
Strukturdaten	Bundeswert*	Dettelbach*	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	4,3 %	2,5 %	-41,9 %
Beschäftigtenquote	44,8 %	47,0 %	+4,9 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	69.729,90 €	67.179,00 €	-3,7 %
Hebesätze	Bundeswert	Dettelbach	Abw. vom Bund
Gewerbsteuer	366,0 %	380,0 %	+3,8 %
Grundsteuer B	382,3 %	330,0 %	-13,7 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Dettelbach	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	23,7 %	18,3 %	-22,8 %
Baugewerbe (F)	6,3 %	7,3 %	+15,9 %
Handel (G)	14,5 %	16,9 %	+16,6 %
Verkehrswesen (H)	4,8 %	6,1 %	+27,1 %
Sonstige (So)	50,7 %	51,4 %	+1,4 %

Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilienpreisen in Deutschland: ⁸



Der Immobilienindex zeigt, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren nominalen Wachstums keine weitere nominale Steigerung registriert wird. Der Gewerbeindex sinkt um – 2,4 %. Die Inflation übertrifft den Immobilienindex deutlich.

Kinomarktentwicklung allgemein: ⁹



Die Anzahl der Kinobesucher in Deutschland sowie die Bruttoeinnahmen nähern sich im Jahr 2024 dem Vor-Corona Niveau wieder an. Die Ausgaben für Videos via Streaming stiegen in den Jahren 2015 bis 2024 kontinuierlich stark an.

3D Kinomarktentwicklung:¹⁰

In den Jahren nach "Avatar", zwischen 2010 und 2017, waren es pro Jahr zwischen 25 und 30 Millionen verkaufter 3D-Kino-Tickets in Deutschland. Im Jahr 2018 folgte dann der Einbruch: nur noch gut 17 Millionen Tickets wurden für 3D-Filme verkauft. Im Jahr 2023 wurden rund 8,3 Millionen Besucher von 3D-Filmen in den Kinos in Deutschland gezählt.

Gewerbemieten in Dettelbach:¹¹

Research Unternehmen machen folgende Angaben zu Gewerbemieten in Dettelbach:

Ausstattungs-klasse	Miete ¹
Lagerflächen A	4,15 €
Lagerflächen B	3,75 €
Lagerflächen C	2,80 €
Büroflächen A	7,00 €
Büroflächen B	5,80 €
Büroflächen C	4,90 €

Mietangebote Büroflächen:

Im Gewerbegebiet Dettelbach wird gegenwärtig eine Gewerbeeinheit mit folgenden Kriterien zur Miete angeboten¹²:



Gewerbeeinheit in dynamischem Gewerbegebiet

97337 Dettelbach

Büro

6,25 €/m² 240 m²

Verkäufe:

Folgende tatsächlich erzielte Kaufpreise sind der Unterzeichnerin für die zu bewertenden Grundstücke bekannt.¹³

2006:	1.800.000 €
2012:	4.900.000 €
2017:	1.120.000 €

In den Jahren 2006 war der Kinobetrieb eingestellt. Im Jahr 2012 war das Kino in Betrieb. 2018 oder früher wurde der Kinobetrieb endgültig eingestellt.¹⁴

6. Fußnoten

¹ Internetrecherche

² Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

³ Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

⁴ Mail vom 07.08.2024, Bauverwaltung Stadt Dettelbach.

⁵ Bild wurde dem Exposé entnommen

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

⁷ IndustrialPort GmbH & Co. KG, Industrial Bundle, Dettelbach 2023

⁸ Bulwiengesa, Immobilienindex 1990 bis 2021.

⁹ Statista

¹⁰ Statista, GfK.

¹¹ IndustrialPort GmbH & Co. KG, Industrial Bundle, Dettelbach 2023

¹² www.immobilienscout.24.de, www.immowelt.de, Angaben laut Exposé

¹³ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung

¹⁴ Angaben zum Kinobetrieb gemäß Internetrecherche.