



**Helmut Rummel**  
Dipl.-Ing. (FH) · Architekt · BDB  
Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Banatstrasse 19  
97078 Würzburg  
fon (0931) 7840537  
fax (0931) 7840538  
rummel@architekt-rummel.de

## WERTGUTACHTEN

über den Marktwert  
des bebauten Grundstücks Daimlerstr. 4 | 97209 Veitshöchheim

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen** 2 K 18/24

**Objektart** Grundstück im Industriegebiet bebaut mit einem Verwaltungsgebäude, einer Werkhalle, einer Heizzentrale, einer Hoffläche mit Teilüberdachung und Parkplätzen

**Grundbuch** Amtsgericht Würzburg | Grundbuch von Veitshöchheim | Blatt 9999  
Gemarkung Veitshöchheim



**Marktwert 2.160.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 940.000 €  
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungstau**

Wertermittlungsstichtag 07.06.2024

Qualitätsstichtag 07.06.2024

\_. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Wertdefinitionen .....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrages .....	5
2.3	Grundlagen der Bewertung .....	5
2.4	Ausschlusskriterien .....	6
2.5	Gewährleistung .....	7
2.6	Urheberrecht .....	7
2.7	Literaturverzeichnis .....	8
2.8	Verwendete Abkürzungen .....	9
3	Grundbuch.....	11
3.1	Erläuterungen zur Abteilung II.....	12
3.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	12
3.3	Altlasten/Kontaminierung .....	12
4	Beschreibung und Beurteilung .....	13
4.1	Erläuterungen zur Makrolage.....	13
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage .....	13
4.3	Gebäudebeschreibung .....	15
4.4	Baubeschreibung .....	17
5	Verfahrenswahl .....	18
6	Berechnung .....	19
6.1	Bodenwert .....	19
6.2	Ertragswert .....	21
7	Marktwert.....	24
8	Ergebnisübersicht.....	25
9	Anlage Fotodokumentation .....	26
	Grundrisse   Ansichten	
	Übersichtskarte Falk	
	Stadt-/Straßenkarte Falk	
	Flurkarte Bayern	
	Digitales Orthophoto (DOP) Bayern	

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

<b>Bewertungsobjekt</b>	Grundstück im Industriegebiet bebaut mit einem Verwaltungsgebäude, einer Werkhalle, einer Heizzentrale, einer Hoffläche mit Teilüberdachung und Parkplätzen	
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Würzburg   Grundbuch von Veitshöchheim   Blatt 9999   Gemarkung Veitshöchheim	
<b>Objektanschrift</b>	Daimlerstr. 4   97209 Veitshöchheim	
<b>Baujahre</b>	1984 Verwaltungsgebäude 1989 Werkhalle	
<b>Nutzflächen</b>	2.154,74 m <sup>2</sup> Verwaltungsgebäude 2.551,67 m <sup>2</sup> Werkhalle	
<b>Zubehör</b>	mehrere Krananlagen (mehrheitlich mit Funktionsstörungen) und Lackieranlage (vom Gasnetz getrennt). Auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz	
<b>Vermietung</b>	Das Bewertungsobjekt ist bis 31.12.2051 vermietet	
<b>Energieausweis</b>	Wurde nicht vorgelegt	
<b>Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen</b>	Baumängel   Bauschäden   Instandhaltungs- und Modernisierungstau (siehe Gebäudebeschreibung)	940.000 €
<b>Verkehrswert</b>	Nach § 194 BauGB	<b>2.160.000 €</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	07.06.2024	

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wertdefinitionen

#### 2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

**„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden. Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Die ImmoWertV und WertR 2006 finden nur in dem Falle Anwendung sofern sie für den Unterzeichner bindend anzuwenden sind und sie explizit zitiert werden.

#### 2.1.2 Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

**„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“**

## **2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrages**

### **2.2.1 Anlass der Bewertung**

Mit Beschluss vom 05.04.2024 wurde zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74a ZVG die Erholung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts angeordnet.

### **2.2.2 Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

## **2.3 Grundlagen der Bewertung**

### **2.3.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

### 2.3.2 Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft des Bezirkskaminkehrmeister	vorhanden	03.11.2023
Auskunft Umweltamt Landkreis Würzburg	vorhanden	01.07.2024
Bauakteneinsicht Landratsamt Würzburg	vorhanden	1985-1989-1992
Bebauungsplan "Am Spitalholz II" Ae1	vorhanden	03.08.1982
Bewilligungsurkunde Kabelrecht	vorhanden	18.05.1990
Grundbuchauszug	vorhanden	08.03.2024
Mietvertrag	vorhanden	01.03.2014
Mietvertrag Nachtrag	vorhanden	29.12.2021

### 2.3.3 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 07.06.2024 statt.

#### Anwesende am Ortstermin

Herr xxx xxx (Vertreter des Eigentümers)  
Herr Helmut Rummel (Sachverständiger)

## 2.4 Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

## **2.5 Gewährleistung**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

## **2.6 Urheberrecht**

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber 4 Ausfertigungen übergeben.

## 2.7 Literaturverzeichnis

### 2.7.1 Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

### 2.7.2 Rechtsgrundlagen

- [7] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 )
- [8] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] **Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- [11] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [12] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [13] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [14] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [15] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [16] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - vom 29. April 2009, in Kraft getreten am 01.10.2009 (EnEV 2009)



## 2.8 Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

### 3 Grundbuch

Auszug vom: 08.03.2024  
Amtsgericht: Würzburg  
Grundbuch von: Veitshöchheim

#### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
	9999	6	Veitshöchheim		800/15	23.997,00

Gesamtfläche 23.997,00  
davon zu bewerten **23.997,00**

**Abteilung I**, Eigentümer  
xxxxx xxxxx

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
9999	1	6	800/15	Grunddienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Mittelspannungskabel- und Fernmeldekabelrecht für die Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH, Karlstadt; gemäß Bewilligung vom 18.05.1990
9999	2	6	800/15	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

### **3.1 Erläuterungen zur Abteilung II**

#### **Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs**

werden auftragsgemäß bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

#### **Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken**

Recherchen beim zuständigen Grundbuchamt ergaben keine wertrelevanten Eintragungen hinsichtlich dinglicher Rechte an Nachbargrundstücken.

### **3.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen**

#### **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs**

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächenregelungen eingehalten wurden und das Objekt baurechtlich zulässig ist. Anderweitige Kenntnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

#### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege).

#### **Überschwemmungsgebiet**

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt)

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

#### **Lärmbelastung**

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der Grenzen von festgesetzten Lärmbelastungsgebieten (Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt).

### **3.3 Altlasten/Kontaminierung**

Recherchen beim Fachbereich für Umwelt und Klimaschutz des Landratsamtes Würzburg bestätigen die Freiheiten vom Verdacht auf Altlasten (§ 1 Abs. 5 BBodSchG), schädliche Bodenveränderungen (§ 1 Abs. 3 BBodSchG) oder von solchen Tatsachen ausgehenden Gewässerverunreinigungen (§ 2 Abs. 4 + 6 BBodSchG).

Augenscheinlich ergaben sich bei der Besichtigung keine Hinweise auf Kontaminationen. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird aus diesem Grund Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

## 4 Beschreibung und Beurteilung

### 4.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### Region/Ort

Großraumlage

Bayern, Landkreis Würzburg

Einwohnerzahl

rund 165.900

Landkreis

Der Landkreis Würzburg liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Nachbarkreise sind im Norden die Landkreise Main-Spessart und Schweinfurt, im Osten die Landkreise Kitzingen und Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und im Süden und Westen der baden-württembergische Main-Tauber-Kreis. Die kreisfreie Stadt Würzburg ist ganz vom Landkreis Würzburg umgeben.

#### Verkehr

Wichtigster Standortfaktor ist die zentrale Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrswege zu allen führenden Wirtschaftszentren in Europa auf Straßen (BAB A 3, A 7, A 81, A 70), auf der Schiene (Bahnknotenpunkt Würzburg), auf dem Wasser (Rhein-Main-Donau-Kanal) und in der Luft (Internationale Flughäfen Frankfurt und Nürnberg, Verkehrslandeplatz Giebelstadt).

#### Unternehmensstruktur

Die ausschließlich mittelständische Unternehmensstruktur zeigt Schwerpunkte im Maschinen- und Anlagenbau, in der Natursteingewinnung und -verarbeitung, im Lebens- und Nahrungsmittelbereich, bei Logistikunternehmen und im Textilbereich. Namhafte Unternehmen haben sich in Spezialbereichen wie Druck, Optik, Spielplatzanlagen Bootsbau und Kfz-Zulieferung etabliert. Für Kreativität und Forschung stehen zwischenzeitlich zahlreiche Firmen und Existenzgründer in den Bereichen Information & Kommunikation, Bio-, Umwelt- und Medizintechnologie.

#### Bildung

Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sind in allgemeinen und berufsbildenden Schulen, in zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen, vor allem aber in der zwischenzeitlich auch technisch ausgerichtete Universität Würzburg und der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt sowie in den anwendungsorientierten außeruniversitären Einrichtungen gewährleistet.

#### Arbeitsmarkt

Im Landkreis Würzburg gab es am 30. September 2023 41.648 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort). Die Arbeitslosenquote betrug im August 2024 im Landkreis Würzburg 3,0 %, in Bayern 3,9 % und in Deutschland 6,1 %

### 4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

#### Ort

Gemeinde

Veitshöchheim ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg in Bayern. Es gibt die Gemeindeteile Veitshöchheim und Gadheim. Im Norden liegen die Gemeinden Erlabrunn, Thüngersheim und Güntersleben; die östlichen Nachbargemeinden sind Rimpar und Estenfeld. Im Süden grenzt Veitshöchheim direkt an Würzburg. Im Westen auf der gegenüberliegenden Mainseite liegen die Gemeinden Margetshöchheim und Zell am Main.

Lage

Veitshöchheim liegt direkt an der B27, grenzt im Westen an den Main und liegt etwa acht Kilometer nordwestlich von Würzburg.

Einwohnerzahl

ca. 9.800

Infrastruktur

Neben mehreren Arztpraxen und zwei Apotheken, findet man Lebensmittelmärkte, diverse Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Gaststätten.

Bildung und Soziales	Im Ort gibt es fünf Kitas und Kindergärten Veitshöchheims Schul- und Bildungsangebot ist umfassend. Grundschule, Mittelschule und Gymnasium stehen als Regelschulen zur Verfügung. Darüber hinaus haben verschiedene schulische und ausbildende Einrichtungen hier einen Sitz: eine Förderschule, das Berufsbildungswerk Caritas Don Bosco, das Berufsbildungswerk für erwachsene Blinde und Sehbehinderte und die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau mit verschiedenen Ausbildungsrichtungen. Es gibt eine Außenstelle der Volkshochschule und die Gemeinde unterhält eine eigene Sing- und Musikschule.
Freizeit	Neben einem Freibad gibt es zahlreiche Freizeit- und Sportanlagen sowie ca. 70 Vereine und Gruppierungen.
<b>Verkehr</b>	
Entfernungen Straßen	Würzburg 8 km B27 führt durch den Ort BAB3 Entfernung 13 km BAB7 Entfernung 15 km
ÖPNV	Veitshöchheim ist durch Busse und Bahnen an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Aus Würzburg führen zwei Buslinien nach Veitshöchheim (Linie 11 und 19). Außerdem besitzt der Ort einen Bahnhof an der Main-Spessart-Bahn, der von der Regionalbahn stündlich bedient wird nächste Bushaltestelle ca. 500 m
<b>Grundstücke</b>	
Grenzverhältnisse	Gemäß vorliegender Flurkarte sind die Grundstücke vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Katasternachweis wurde vom Sachverständigen nicht überprüft.
Lage	Das zu bewertende Grundstück liegt am südlichen Ende des Gewerbegebietes Veitshöchheim zwischen Daimlerstraße und Oberdürrbacher Straße.
Nachbarschaft	In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Industrie-/Gewerbebetriebe. Nördlich des Bewertungsgrundstückes liegt die Balthasar-Neumann-Kaserne.
Immissionen	übliche Immissionen von Industrie-/Gewerbebetrieben
Bau-/Planungsrecht	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Spitalholt Teil 2", 1. Änderung Fassung vom 03.08.1982 mit folgenden Festsetzungen: festgesetzte Baugrenzen   Industriegebiet 60 dB/Nacht   GRZ 0,8   BMZ 9,00   Firsthöhe 13 m
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV (4).
Grundstücksgröße	23.997 m <sup>2</sup>
Straßenfront	ca. 158 m zur Daimlerstraße ca. 151 m zur Oberdürrbacher Straße
Grenzbebauung	keine
Zuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt
Ebenheit	ansteigend von Nordwest nach Südost um ca. 5 m ansteigendes Grundstück
<b>Erschließung</b>	
Straßenart	Erschließungsstraße
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, einseitiger Gehweg asphaltiert
Zugang	direkt über Daimlerstraße und Oberdürrbacher Straße
Ver-/Entsorgung	Alle erforderlichen Hausanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

### 4.3 Gebäudebeschreibung

#### Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Nr. 800/15 hat eine Größe von 23.979 m<sup>2</sup> und ist mit einem Verwaltungsgebäude ①, einer Werkhalle ②, einer Heizzentrale ③, Hoffläche mit Teilüberdachung ④ und Parkplätzen bebaut.

Am 22.07.1983 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zum Neubau einer Werkhalle mit Verwaltungsgebäude. Fertigstellung erfolgte am 28.12.1984.

Am 17.08.1984 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur Lageänderung der Heizungszentrale. Fertigstellung erfolgte am 28.01.1985.

Am 29.02.1988 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur Grundrissänderung der Werkhalle und Einbau einer Lackierkabine. Fertigstellung erfolgte am 02.01.1989.

Am 10.11.1992 erfolgte die baurechtliche Genehmigung zur Erweiterung der Hoffläche mit Teilüberdachung. Fertigstellung erfolgte am 04.12.1992.



Die Industrieanlage beherbergt einen Produktionsbetrieb für Komplett- oder Teilanlagen für Verbrennung, Wärmenutzung und Abluftreinigung.

Nachfolgende Angaben erfolgen vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und beruhen auf visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung, auf Angaben des Eigentümers und seines Vertreters sowie auf Informationen, die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

#### Verwaltungsgebäude ①

Das in Massivbauweise errichtete eingeschossige Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Der Komplex besteht aus 3 Kuben. Gebäudezugang befindet sich ebenerdig im Nordosten des zentralen Kubus, die beiden flankierenden Flügel verfügen jeweils über einen Innenhof mit umlaufenden Erschließungsgang.

Im mittleren Kubus befinden sich neben dem Foyer im Zentrum die sanitären Einrichtungen und im Südwesten eine Cafeteria. In den flankierenden Flügeln befinden sich Büroräume.

Die gewerbliche Nutzfläche wird den vorliegenden Unterlagen mit 2.154,74 m<sup>2</sup> entnommen.

1984 wird als Baujahr angesetzt.

#### **Durchgeführte Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Die Durchführung folgenden Maßnahmen wurden mitgeteilt:

2015 Modernisierung Sanitäranlage Foyer Verwaltungsgebäude  
2023 Anstrich Fenster Verwaltungsgebäude

#### **Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau**

Das Verwaltungsgebäude weist umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Diese Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Flachdachsanieierung wegen Wasserschäden durch schadhaftes Flachdach
- Fenstersanieierung/Austausch wegen mangelnder Dichtheit bzw. Standsicherheit mehrere Fensterelemente
- Kanal-/Abwasserleitungssanieierung wegen Schäden am Kanal-/Abwassersystem
- Trinkwasserleitungssanieierung wegen Schäden am Trinkwassersystem
- Heizungs-/Warmwassermodernisierung wegen Überalterung und defektem (abgeklemmtem) 2. Heizkessel mit Trinkwasserspeicher in Heizzentrale (anteilig)

Die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Beseitigung des o. a. Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **365.000 €** (ca. 170 €/m<sup>2</sup>NF) in Ansatz gebracht.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist die Herstellung der aufgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, welche im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Durchführung o. a. Maßnahmen verlängert nach sachverständiger Einschätzung die rechnerische Restnutzungsdauer von 20 Jahren um weitere 6 Jahre. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26 Jahren bei fiktivem Baujahr von 1990 angesetzt.

### **Werkhalle ② / Heizzentrale ③**

Die in Massivbauweise errichteten eingeschossigen Gebäude sind nicht unterkellert und verfügen jeweils über ein Flachdach. Im Norden der Werkhalle befindet sich über die gesamte Gebäudebreite ein eingeschossiger Anbau, in dem Sozialtrakt und Anschlussraum mit Trafostation untergebracht sind. Im Nordwesten ist die Heizungszentrale vorgelagert.

1989 wird als Baujahr angesetzt.

Die gewerbliche Nutzfläche wird den vorliegenden Unterlagen mit 2.551,67 m<sup>2</sup> entnommen.

### **Durchgeführte Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen wurden schon länger nicht mehr durchgeführt.

### **Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungs- und Modernisierungsstau**

Werkhalle und Heizzentrale weisen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand erforderlich, der im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Diese Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Flachdachsanieierung wegen Wasserschäden durch schadhafes Flachdach
- Sanierung/Erneuerung Lichtkuppeln wegen vorhandener Schäden
- Heizungs-/Warmwassermodernisierung wegen Überalterung und defektem (abgeklemmtem) 2. Heizkessel mit Trinkwasserspeicher in Heizzentrale (anteilig)
- Erneuerung Steuerung Hallen-Rolltore wegen Funktionsstörungen
- Teilweise Fenstersanieierung/Austausch wegen Funktionsstörungen
- Sanierung Hallenboden wegen vorhandener Schäden
- Fassadensanieierung wegen vorhandener Schäden
- Sanierung/Modernisierung Sozialräume wegen Überalterung und nicht funktionsfähigen Sanitäranlagen
- Beseitigung Instandhaltungsstau Außenanlagen
- Erneuerung Antrieb/Elektrik Hoftor

Die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Beseitigung des o. a. Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau erfolgt aus Erfahrungswerten und wird hier mit **575.000 €** (ca. 225 €/m<sup>2</sup>NF) in Ansatz gebracht.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Um eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten ist die Herstellung der aufgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, welche im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Durchführung o. a. Maßnahmen verlängert nach sachverständiger Einschätzung die rechnerische Restnutzungsdauer von 5 Jahren um weitere 21 Jahre. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26 Jahren bei fiktivem Baujahr von 2010 angesetzt.

### **Zubehör**

mehrere Krananlagen (mehrheitlich mit Funktionsstörungen) und Lackieranlage (vom Gasnetz getrennt).

Auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz

### **Hoffläche mit Teilüberdachung ④**

Das in Leichtbauweise errichtete eingeschossigen Gebäude ist nicht unterkellert und verfügen jeweils über ein Flachdach. Das Bauwerk ist dreiseitig geschlossen.

### **Energieausweis**

wurde nicht vorgelegt

### **Beitrags- und Abgabensituation**

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind und dass in absehbarer Zeit nicht mit weiteren Maßnahmen bzw. Beiträgen zu rechnen ist.

### **Vermietung**

Gebäude und Freiflächen sind vermietet. Die Laufzeit des vorliegenden Mietvertrages begann zum 01.03.2014 und ist bis 31.12.2051 befristet. Die vereinbarte Miete beträgt 16.823,09 € zzgl. MwSt.



#### 4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt vorbehaltlich der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit und basiert auf Auskünften der Eigentümer, visuellen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung bzw. auf Angaben die den vorliegenden Unterlagen entnommen wurden.

##### Verwaltungsgebäude

###### **Rohbau**

Außenwände KG	Stahlbeton mit Verblendmauerwerk
Brandwände	Mauerwerk
Trennwände	leichte Metallständerwände
Böden	Stahlbeton
Tragwerk Dach	Stahlkonstruktion mit Trapezblech
Dachdeckung	Folieneindeckung

###### **Ausbau**

Fenster	Holzfenster isolierverglast
Fensterbänke außen	Aluminium pulverbeschichtet
Sonnenschutz	teilweise innenliegend
Innentüren	Holz- bzw. Glastüren
Toilettenanlage	He/Da getrennt, raumhoch gefliest, WC-Trennwände
Bodenbeläge	Terrakotta: Foyer, Cafeteria, Umgang Industrieparkett: Großraumbüro Teppich: Büroräume
Wandbeläge	Putz mit Anstrich
Deckenbeläge	abgehängte Systemdecken
Elektro	zeitgemäß der Bauzeit

###### **Technik**

Heizung Wärmeübertragung	Heizkörper
Warmwasser	zentral über Heizungsanlage (defekt) dezentral über Elektroboiler
Elektro	zeitgemäß der Bauzeit

###### **Zubehör**

kein Zubehör

###### **Nutzflächen**

Nutzflächen werden den vorliegenden Unterlagen mit 2.154,74 m<sup>2</sup> entnommen.  
Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

##### Werkhalle mit Sozialtrakt

###### **Rohbau**

Außenwände KG	Stahlbetonskelettbau mit Porenbeton Wandplatten
Brandwände	Mauerwerk
Trennwände	leichte Metallständerwände
Böden	Stahlbeton
Tragwerk Dach	Stahlkonstruktion mit Trapezblech
Dachdeckung	Folieneindeckung mit Lichtkuppeln

###### **Ausbau**

Fenster	Oberlichtbänder
Rolltore	elektrisch betrieben
Bodenbeläge	vermutlich Verbundestrich

###### **Technik**

Heizung Wärmeübertragung	vermutlich Warmluftheizung
Warmwasser	zentral über Heizungsanlage (defekt)
Elektro	zeitgemäß der Bauzeit
Sanitäranlagen	raumhoch gefliest, WC-Trennwände

###### **Zubehör**

mehrere Krananlagen und Lackieranlage (vom Gasnetz getrennt)  
auf Grund von Alter und Zustand erfolgt ein wertneutraler Ansatz

### **Nutzflächen**

Nutzflächen werden den vorliegenden Unterlagen mit 2.551,67 m<sup>2</sup> entnommen.  
Eine Prüfung auf Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

### **Heizzentrale**

Heizung Gas-Zentralheizung Viessmann Paromat 13151-49 | Baujahr 1984 | 220 kW  
Brenner Brenner-Weishaupt WG 30 N/1C | Baujahr 2000  
Letzte Überprüfung am 03.11.2023 ohne Mängel

### **Teilüberdachung der Hoffläche**

Tragkonstruktion Stahlkonstruktion  
Fassade/Dach Trapezblech

### **Außenanlagen**

Weg, Hof-/Parkflächen Betonsteinpflaster  
Einfriedung Stabmattenzaun  
Hoftore Rolltore verzinkter Stahl elektrisch betrieben  
Bepflanzung Rasen, Büsche, Hecken, Bäume

## **5 Verfahrenswahl**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes, ist der Sachverständige der Auffassung, dass das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertbestimmung nicht geeignet ist, da keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Beim Ertragswertverfahren werden die räumliche Lage, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz von ortsüblichen Mieten zum Ausdruck gebracht.

## 6 Berechnung

### 6.1 Bodenwert

#### Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

#### § 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 800/15	23.997	80,00					Ja	1.919.760

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt) 1.919.760**

Entspricht 89% des Ertragswertes

Richtwertanpassung  
 zu 1 Flurstück 800/15

Bodenrichtwert: 80,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Würzburg / Stand: 01.01.2024

## 6.2 Ertragswert

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

#### § 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### § 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.



<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>1.184.721</b>
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	1.919.760
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>3.104.481</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (siehe Gebäudebeschreibung)	940.000
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>2.164.481</b>
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>	<b>2.160.000</b>

**Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)**

Error! No document variable supplied. Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Verwaltungsgebäude			2.154,74	126.000
2	Werkhalle			2.551,67	75.877
		Σ	Σ	Σ 4.706,41	Σ 201.877

<b>Gesamte WNFI. (m²)</b>	<b>4.706,41</b>
<b>Gesamtrohertrag (EUR)</b>	<b>201.877</b>

## 7 Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 07.06.2024 auf:

**2.160.000 EUR**

**Der Marktwert beinhaltet Wertminderungen in Höhe von 940.000 €  
wegen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 09.09.2024

.....  
Gutachter: Helmut Rummel



## 8 Ergebnisübersicht

### Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

<b>Werte</b>	Bodenwert	1.919.760
	Ertragswert	2.160.000
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>2.160.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	460
	x-fache Jahresmiete	10,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	9,35%
	Nettorendite (ReE/x)	7,62%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	
	Nutzfläche	4.706,41m <sup>2</sup>
	Σ	4.706,41m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	201.877
	Jahresreinertrag	164.608
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	
	Gewerbe	4,50%
	i.D.	4,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	
	Gewerbe	18,46%
	i.D.	18,46%

## 9 Anlage Fotodokumentation

*Verwaltung Südost*



*Verwaltung Eingang*



*Verwaltung Foyer*



**Verwaltung Cafeteria**



**Verwaltung Großraumbüro**



**Verwaltung Konferenz**



**Verwaltung Einzelbüro**



**Werkhalle NordwestWerkhalle**



**Werkhalle Süden**





**Werkhalle Sozialtrakt/Trafo  
Nordost**



**Werkhalle**



**Heizungszentrale Osten**



**Heizungszentrale**

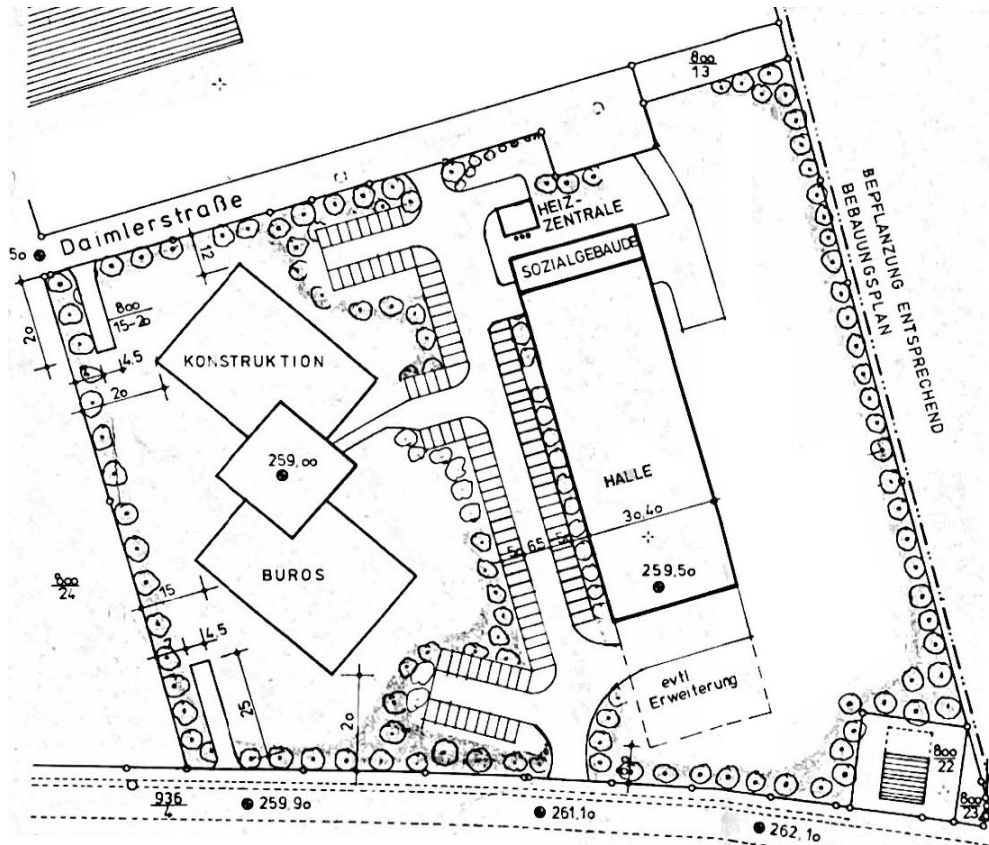


**Heizungszentrale**

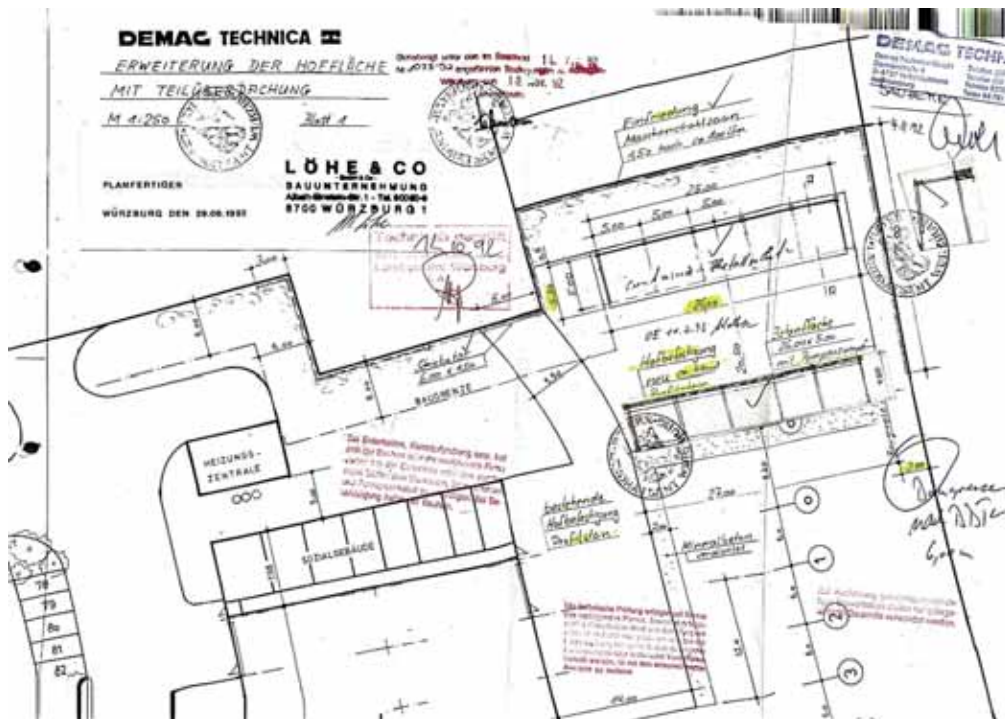


**Heizungszentrale**





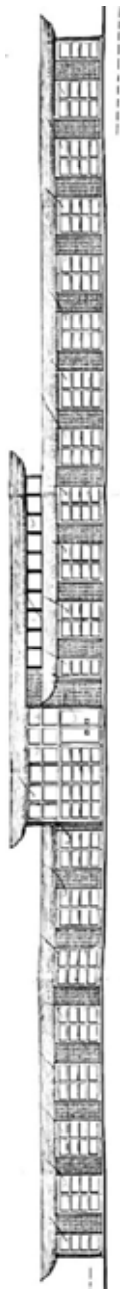
## Übersicht



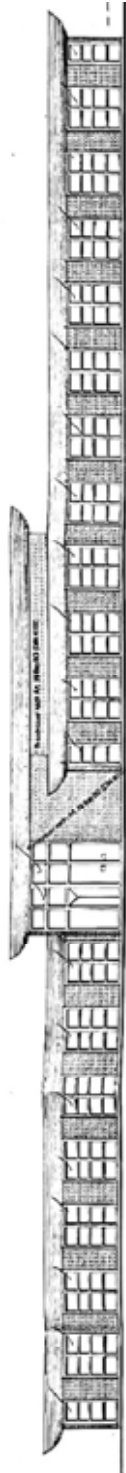
## Hoferweiterung mit Teilüberdachung



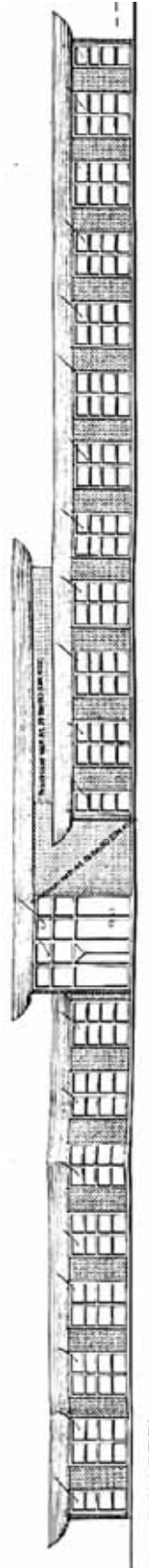




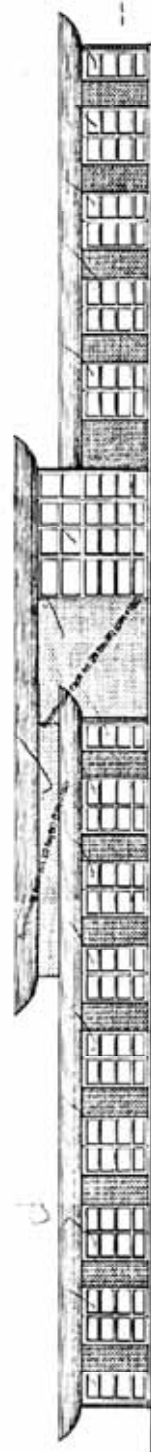
**Osten**



**Süden**

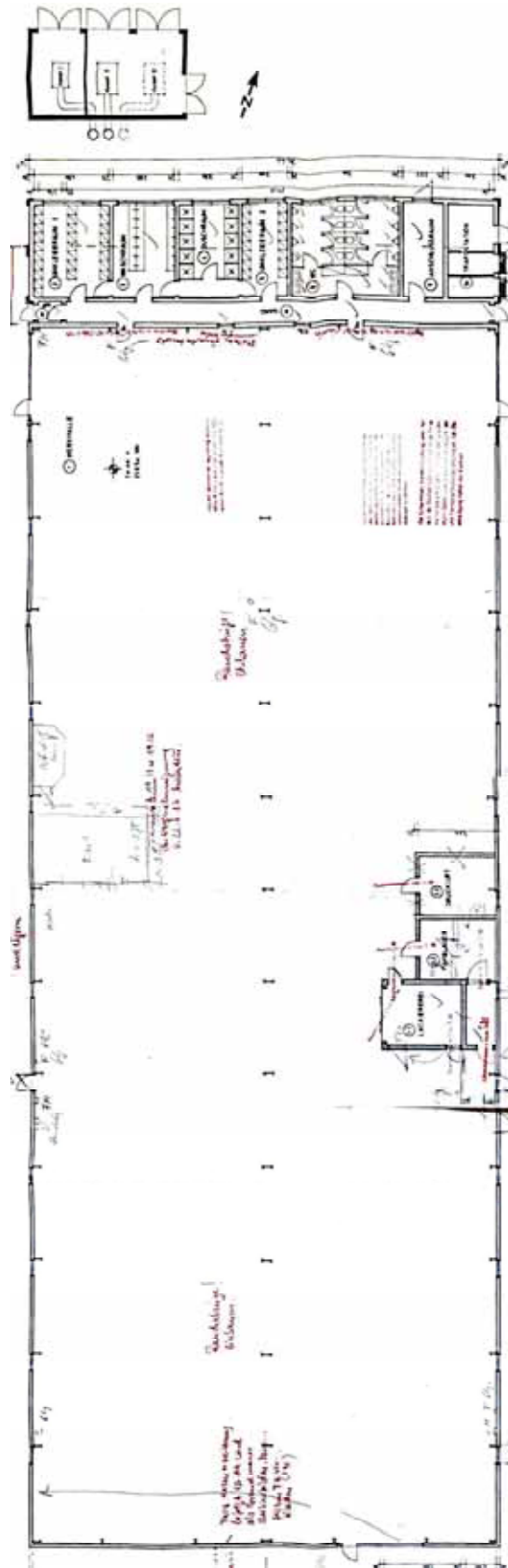


**Westen**



**Norden**

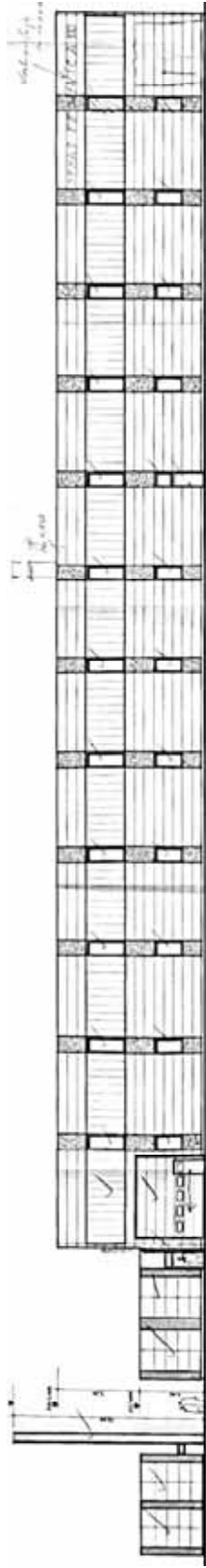
## Verwaltungsgebäude



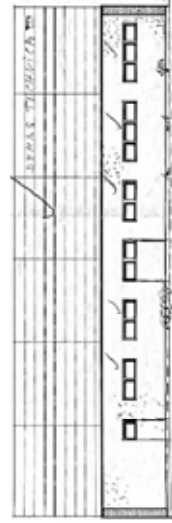
## Werkhalle EG



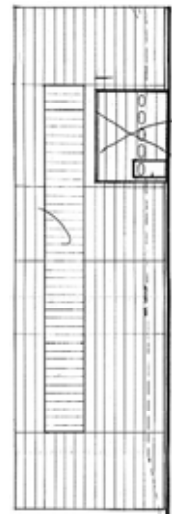
Osten



Westen



Norden



Süden

Werkhalle



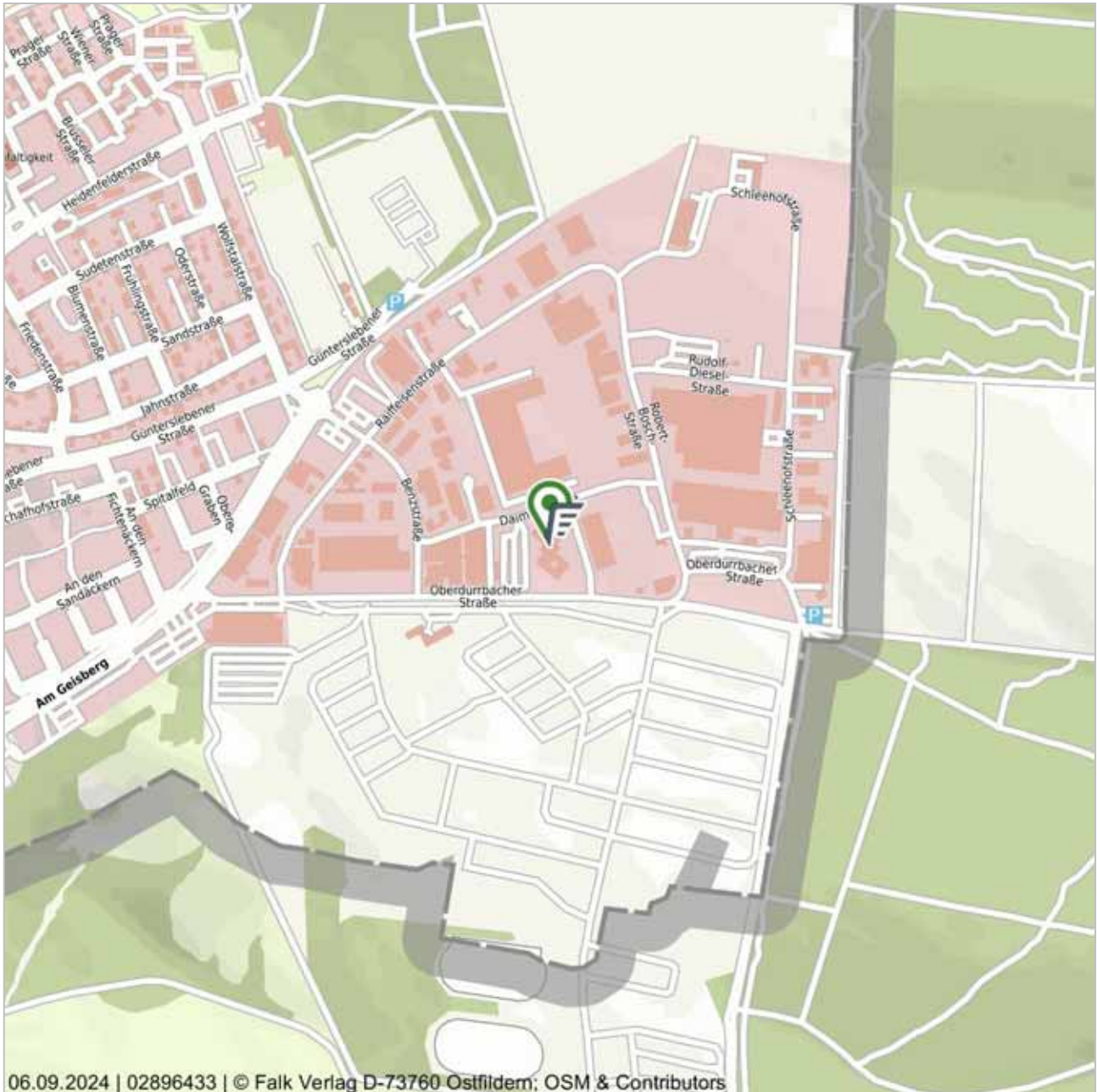
Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u. a. die Ortsgrenzen, die Gemein-  
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte  
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen  
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024





Maßstab (im Papierdruck): 1: 10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1: 10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

**Datenquelle**

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: 2024



**Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe**

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

**Datenquelle**

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)