

Von der Industrie- und Handelskammer
Würzburg-Schweinfurt öffentlich
bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige

Stephan Schulz

Dipl.-Ing. Architekt

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten
Chartered Surveyor
Geschäftsführer

Christian Weis

Dipl.-Ing. (FH)

Schäden an Gebäuden
Geschäftsführer

Markus Stürzenberger

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Geschäftsführer

Petra Hartmann

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F
Angestellte Sachverständige

Eduard Hartmann

Dipl.-Ing. (FH)

Konfliktlösung am Bau
in Kooperation



**HSP Bau- und Immobilien-
sachverständige GmbH & Co. KG**

Hauptsitz Würzburg

Martin-Luther-Straße 6 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9

Niederlassung Frankfurt/Main

Mörfelder Landstraße 66 · 60598 Frankfurt
Telefon 069 66563278

Niederlassung Aschaffenburg

Althohlstraße 48 · 63743 Aschaffenburg
Telefon 06021 4418100

Niederlassung Konstanz

Brückengasse 1b · 78462 Konstanz
Telefon 07531 58478-24

E-Mail sachverst@ndige.de

www.hsp-sachverstaendige.de

Amtsgericht Würzburg · HRA 8351

Persönlich haftend:

HSP Beteiligungs GmbH · Sitz: Würzburg
Amtsgericht Würzburg · HRB 15457

Geschäftsführer:

Stephan Schulz
Christian Weis
Markus Stürzenberger

GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB - Kurzfassung

Anwesen: Würzburg, Kapuzinerstraße 29

Datum: 18.04.2024

Verfasser: Petra Hartmann

Aktenzeichen: S23135-2

Inhalt	Seite
1. Zusammenfassung	3
2. Allgemeines	4
3. Grundstück	5
4. Gebäudebeschreibung	10
5. Situation am Immobilienmarkt	23
6. Fußnoten	26

1. Zusammenfassung

Beschrieb	Grundstück, bebaut Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kapuzinerstraße 29, 97070 Würzburg		
Auftrag	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB		
Wertermittlungstichtag	22.03.2023		
Baujahr	1960/1961		
Konstruktion	Mauerwerkswände mit Holzdachstuhl		
Modernisierung	einzelne Bauteile		
Bauzustand	teilweise unterdurchschnittlich		
Flächen			
Grundstück	75		
Wohnfläche	232		
Bodenwert	157.500		
Ertragswert Bestand	661.927		
Verkehrswert	660.000		

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus.

Adresse:

Kapuzinerstraße 29, 97070 Würzburg.

Auftrag und Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 22.03.2023 zum Zwecke der Erbauseinandersetzung.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 26.10.2023.

Grundbuchauszug vom 18.03.2022.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 12.03.2024 statt.

Anwesend waren (...) sowie die Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird vorgegeben: 22.03.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Würzburg, Grundbuch von Würzburg – Sektion IV – Band 236, Blatt 8165, Flurstück 8456.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan: B.P_01_25 Kapuziner Straße „Innenstadt“ Teilabschnitt B-Nordost, rechtsgültig seit 24.03.2000, mit den Festsetzungen als WB (Besonders Wohngebiet (§ 4a BauNVO). Es gilt der Grundsatzbeschluss, dass keine Spielhallen, Sexshops und Videotheken nicht zulässig sind.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, ist folgendes Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Nießbrauch für (...), und (...), beide als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 05.11.1973.

Nach Angabe sind die Berechtigten verstorben.

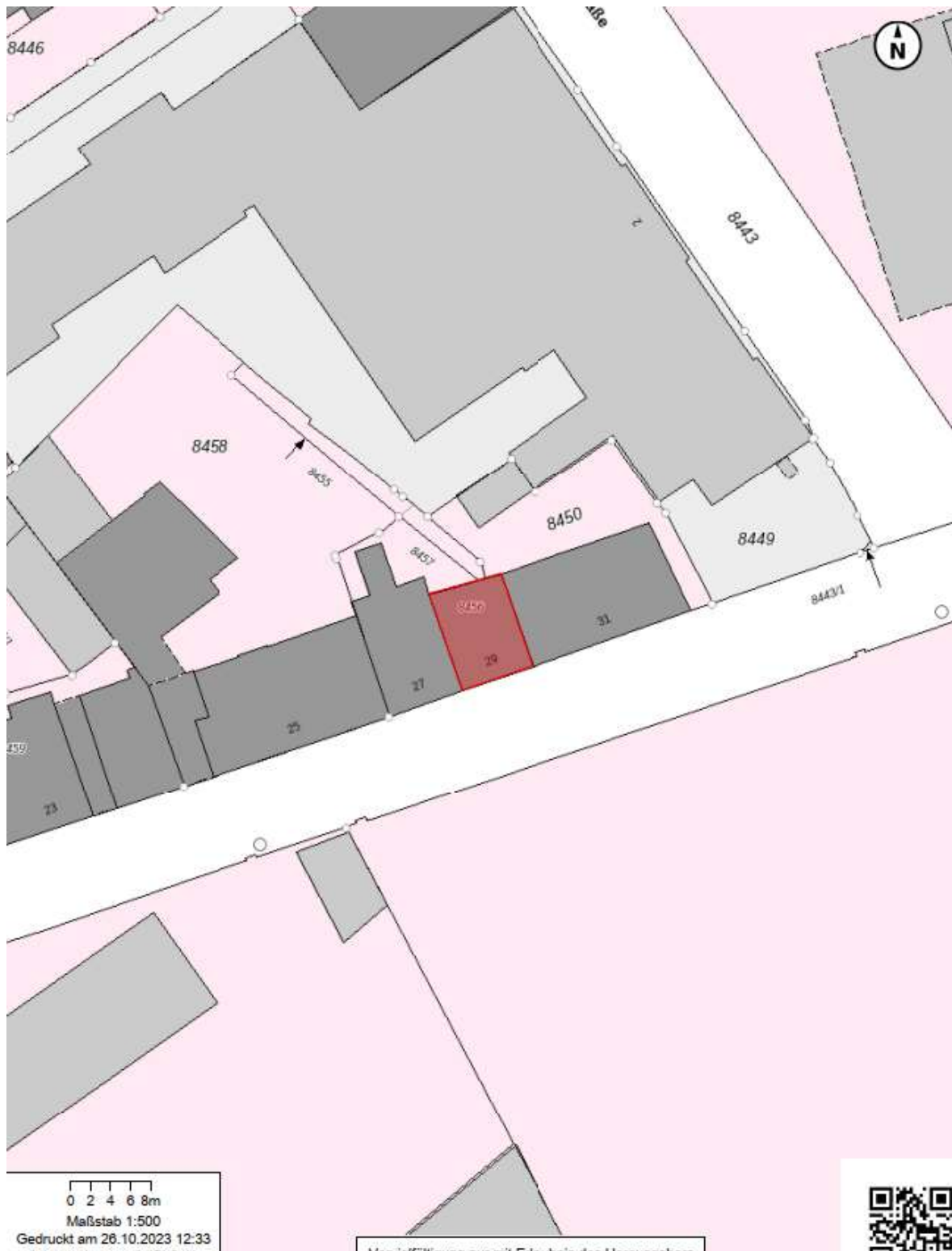
Rechte an anderen Grundstücken:

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

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

Nutzungseinheit	Mietbeginn	Miete p.m.
EG	01.10.22	310,00 €
1.OG	01.12.10	400,00 €
2.OG	Leerstand	
3. OG	01.01.71	315,07 €
4.OG	01.01.20	400,00 €

Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Stadt Würzburg, Innenstadt.

Die Altstadt von Würzburg liegt mit Ihren ca. 18.000 Einwohnern im Zentrum von Würzburg mit insgesamt ca. 130.000 Einwohnern.

Die Kapuzinerstraße ist die Verbindungsstraße von der Würzburger Residenz über den Rennweger Ring zum Berliner Ring. Dieser eröffnet Wege in alle Richtungen. Die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen.

Die Kapuzinerstraße beherbergt die Rotkreuzklinik, eins von Würzburgs Krankenhäusern.

Die umgebende Bebauung ist mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt. Südlich und östlich schließen die Areale zweier Gymnasien an. Nördlich befindet sich ein Hotel mit ca. 160 Zimmern.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 7,5 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 10 m.

Die Größe des Grundstücks beträgt 75 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:

Das Grundstück ist vollständig bebaut.

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. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Wohnhausgrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Gemäß „Wertschätzung“ vom 22.05.1963 wurde das zu bewertende Anwesen nach Kriegszerstörung im Jahr 1960/1961 wieder aufgebaut.

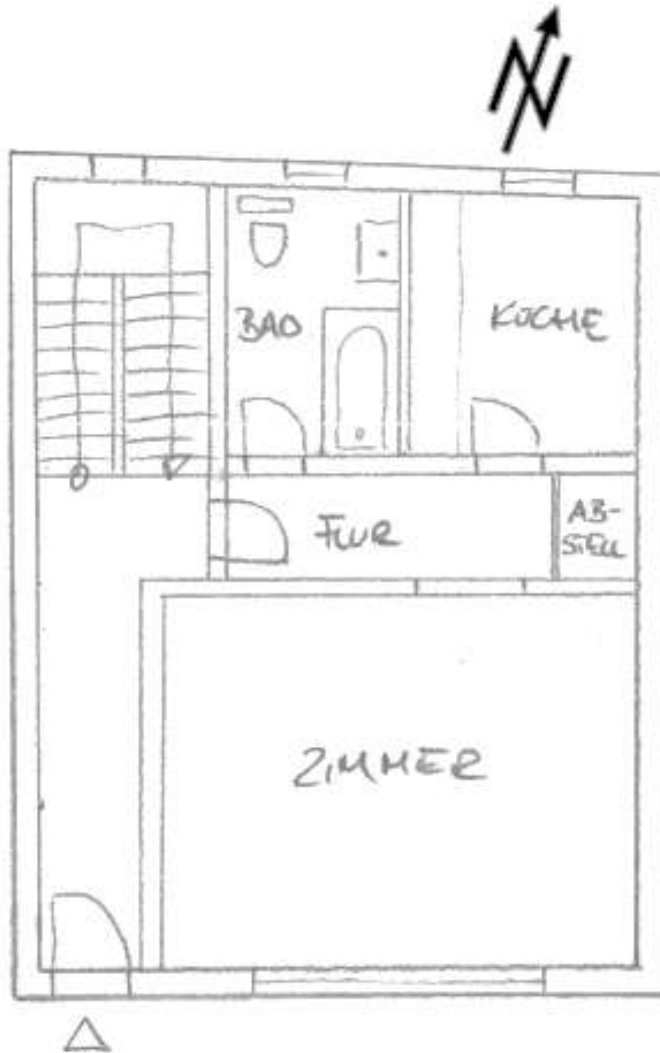
4.2 Baukonzeption

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

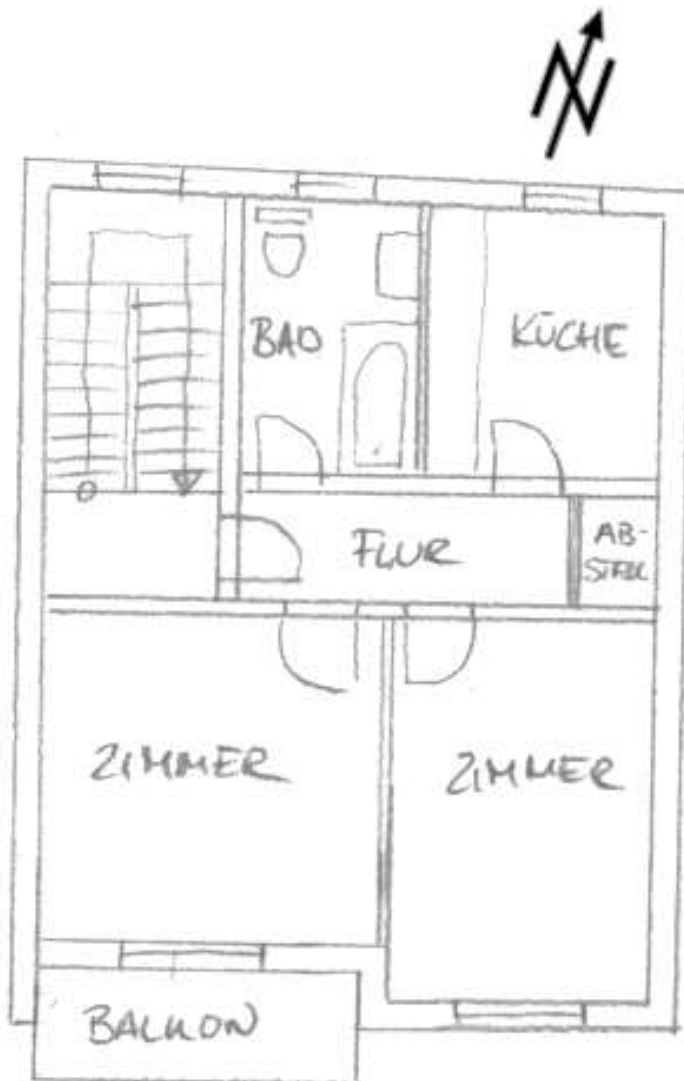
Die Erschließung im Gebäude erfolgt über eine innenliegende Treppe.

4.3 Pläne

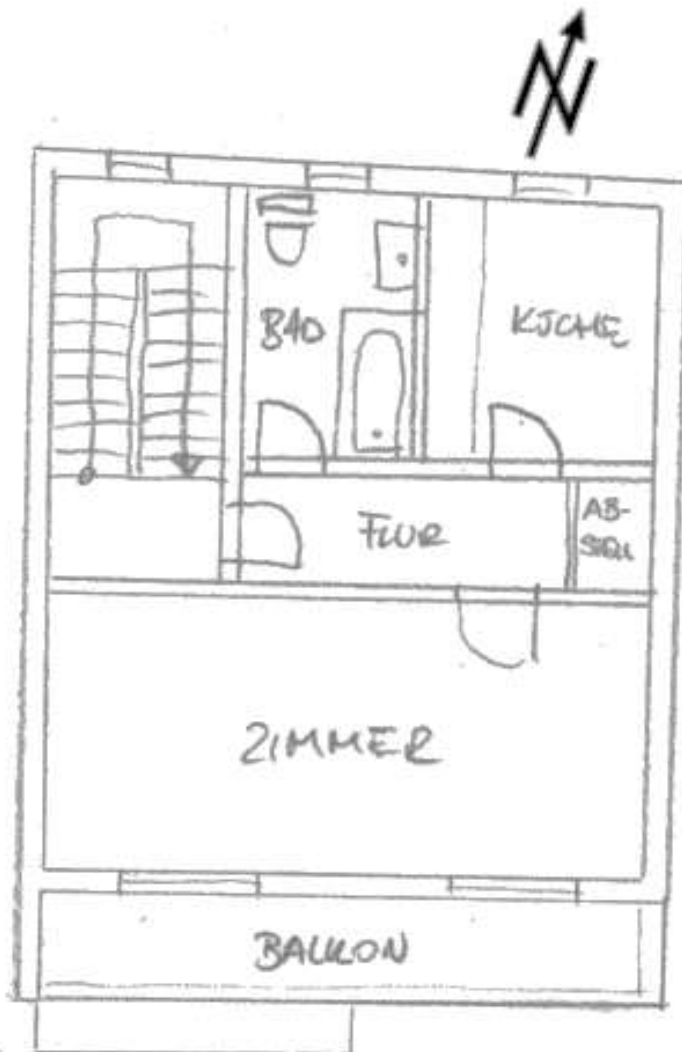
Erdgeschoss



1. bis 3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



4.4 Baubeschreibung Allgemein

Außenwände	Mauerwerk, nach Angabe ist eine Außendämmung vorhanden, Stärke ca. 6 cm. Die Dämmung wurde nach Angabe Anfang der 00er Jahre aufgebracht.
Dach	Holzdachstuhl ohne Unterspannbahn oder raumseitige Verkleidungen. Dacheindeckung: Tondachziegel. Dachdeckung augenscheinlich erneuert. Keine Dämmung der obersten Geschossdecke.
Fenster	Zwei-Scheiben-Verglasung in Holzrahmen, Bauzeit. 3. Obergeschoss: Ein Fenster im Wohnzimmer: Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Baujahr nach Rahmenbeschriftung 1993. 4. Obergeschoss: Ein Fenster im Wohnzimmer: Zweifach-Verglasung in Kunststoffrahmen, Baujahr 2009.
Außentüren	Holztür mit Glasausschnitt und Drahtglaseinlage, wahrscheinlich Bauzeit.
Innentüren	Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Holzumfassungszargen.
Innenwände	wahrscheinlich massiv.
Decken	nach Angabe Koenendecken.
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Werksteintritt- und -setzstufen. Boden: Werksteinfliesen. Wand- und Deckenbelag: Anstrich.
Heizung	Fernwärme über Nachbargebäude. Die Heizzentrale befindet sich im Nachbargebäude Nr. 27.
Wärmeabgabe	Stahlradiatoren mit Thermostatventil

Warmwasserbereitung

Gas-Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohneinheiten.

Sonstige technische Ausstattung

Nach Angabe wurden die Elektroleitungen im 1. und 2. Obergeschoss erneuert, ca. in den 1990er Jahren.

Fotos:



4.5 Baubeschreibung Nutzungseinheit Erdgeschoss

Die Wand- und Bodenbeläge wurden nach Angabe zu Mietbeginn erneuert.

Fußböden	Laminat und PVC.
Wand-/Deckenbeläge	Raufaser mit Dispersionsanstrich.
Sanitäreinrichtung	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken Badewanne. Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Fliesen. Boden: PVC-Belag.

Fotos:



4.6 Baubeschreibung Nutzungseinheit 1. Obergeschoss

Fußböden	PVC-Beläge, augenscheinlich erneuert.
Wand-/Deckenbeläge	Tapetenbeläge-
Sanitäreinrichtung	Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Handwaschbecken Badewanne. Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Fliesen. Boden: Fliesen.

Fotos:



4.7 Baubeschreibung Nutzungseinheit 2. Obergeschoss

Fußböden	PVC-Beläge.
Wand-/Deckenbeläge	Raufaser mit Dispersionsanstrich.
Sanitäreinrichtung	Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Handwaschbecken Badewanne. Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Fliesen. Boden: Fliesen.

Fotos.



4.8 Baubeschreibung Nutzungseinheit 3. Obergeschoss

Fußböden	textile Bodenbeläge, PVC-Beläge.
Wand-/Deckenbeläge	Tapetenbeläge.
Sanitäreinrichtung	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken Badewanne. Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Fliesen. Boden: Teppichboden.

Fotos:



4.9 Baubeschreibung Nutzungseinheit 4. Obergeschoss

Fußböden	Teilweise Laminat, teilweise PVC.
Wand-/Deckenbeläge	Raufaser mit Dispersionsanstrich.
Sanitäreinrichtung	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken Badewanne. Wände: teilweise Raufaser mit Dispersionsanstrich, teilweise Fliesen. Boden: Fliesen.

Fotos:

Auf Wunsch des Mieters wird auf das Abbilden von Fotos verzichtet.

4.10 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:

- Wohnung 3. Obergeschoss: Im Schlafzimmer, an der Außenwand, im Bereich der Decke, sind schwärzliche Verfärbungen zu sehen. Nach Angabe handelt es sich um ein defektes Regenrohr. Nach Angabe wurde der Schaden bereits behoben.



- Wohnung 3. Obergeschoss: Die Innenausstattung macht einen weitgehend verbrauchten Eindruck.
- Balkone: Der Bodenbelag sowie die Brüstungen weisen erhebliche Unebenheiten, Verfärbungen, Moosbewuchs sowie teilweise mechanische Beschädigungen auf.



- Treppenhaus: diverse horizontale Risse im Bereich der Außenwände.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist teilweise als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand wurde seit Errichtung des Gebäudes in folgenden Punkten wesentlich verbessert:

- Betrieb der Heizung über Fernwärme (über Nachbargebäude)

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.11 Flächen und sonstige Objektdaten

Die Flächen wurden vom Unterzeichner ermittelt. Unterlagen der Ermittlung waren die Katasterangaben, Baupläne und teilweise Schätzungen. Die Wohnflächen wurden vom Eigentümer übermittelt.

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

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

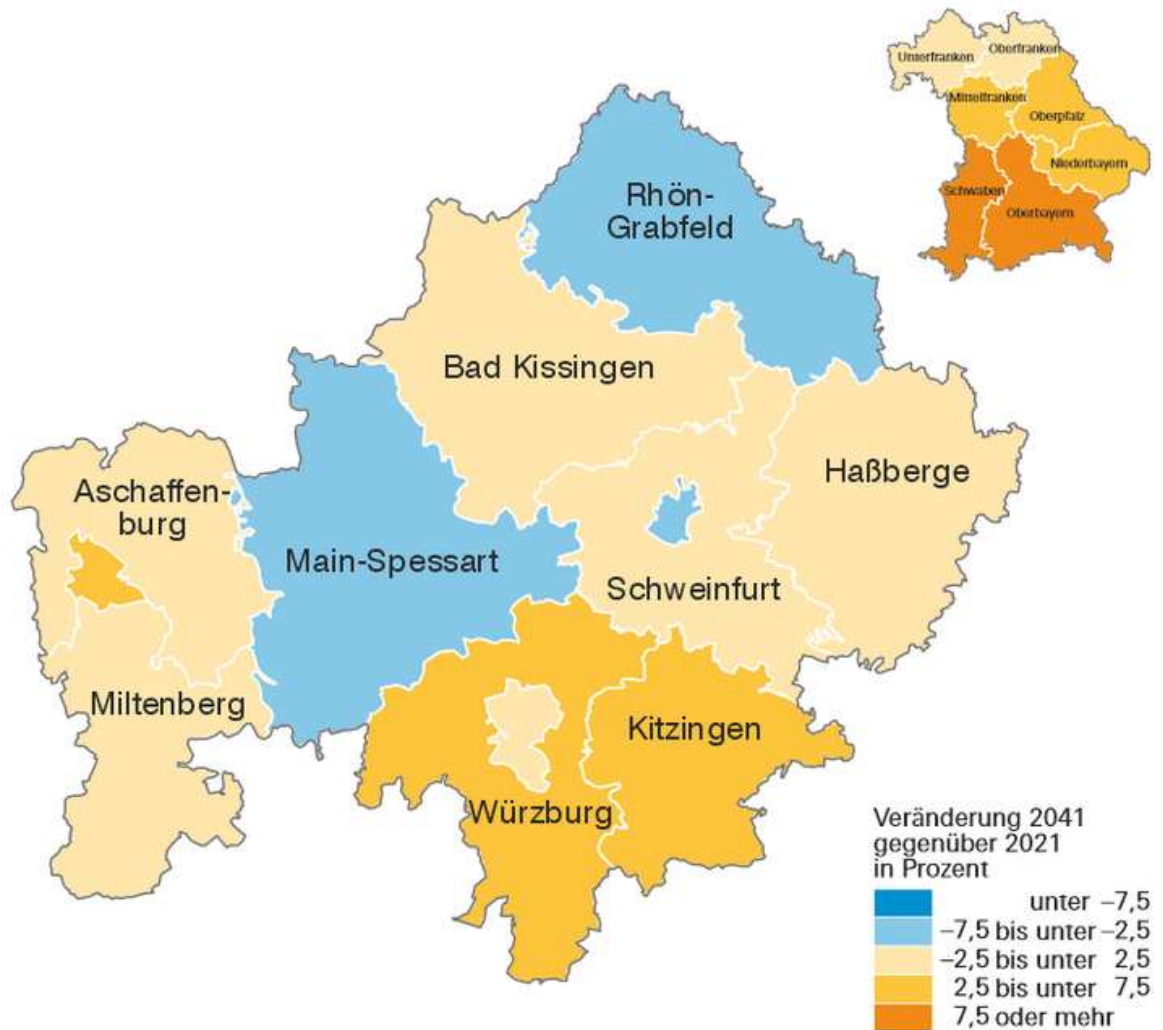
Bruttogrundfläche			
Wohngebäude	m ²	525	
Grundstück	m ²	75	
Wertrelevante Geschossflächenzahl		5,0	
Wohnfläche, gesamt	m ²	232	
EG	m ²	42	
1.OG bis 3.OG, jeweils	m ²	49	
4.OG	m ²	43	

5. Situation am Immobilienmarkt

Prognose der demografischen Entwicklung im Regierungsbezirk Unterfranken:³

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Unterfrankens.

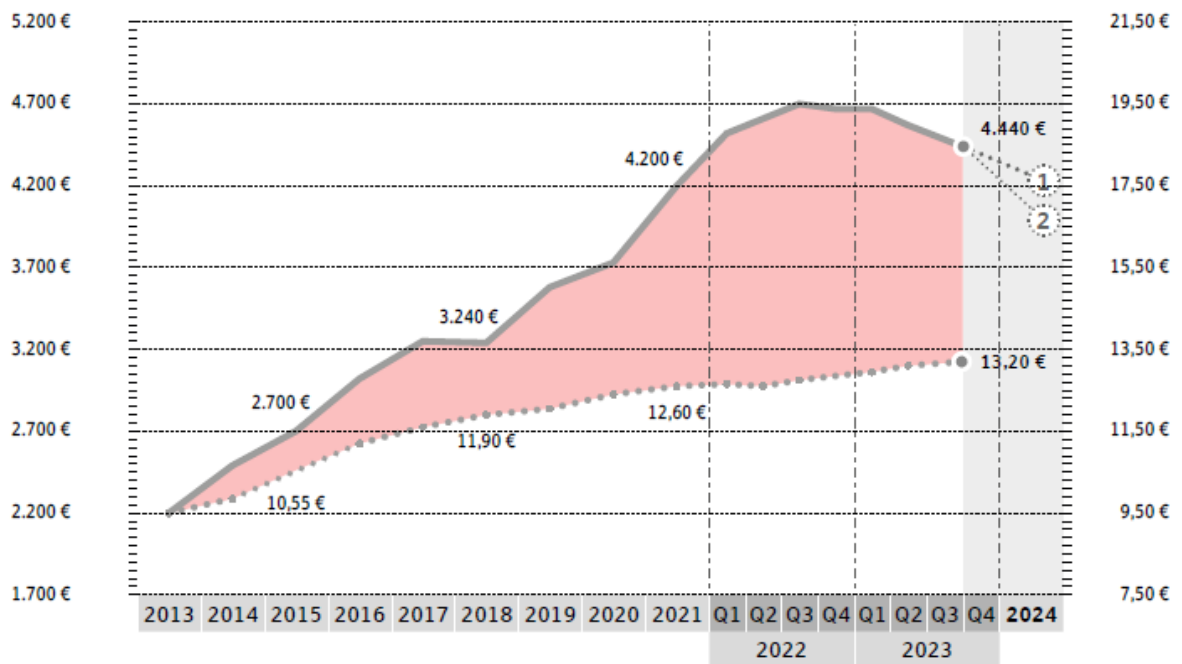
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent:



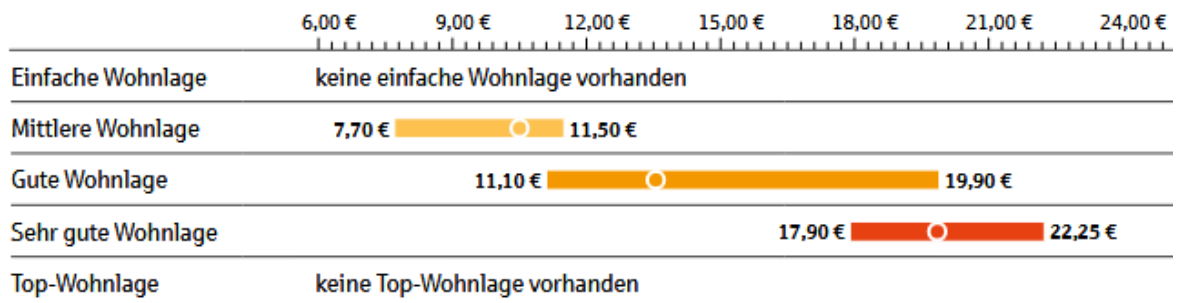
Die Prognose weist für die Stadt Würzburg eine stabile Entwicklung aus.

Durchschnittliche Kennzahlen für Wohnungen in Würzburg Altstadt:⁴

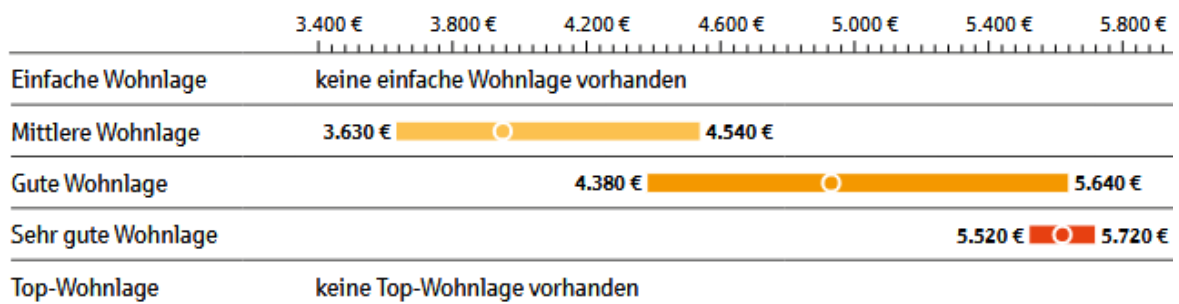
Marktentwicklung:



Mietpreise nach Wohnlagen:



Kaufpreise nach Wohnlagen:



Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als „gute Wohnlage“ kategorisiert.

Verkäufe:

In den Jahren 2022 - 2023 wurden im Stadtgebiet Würzburg, in Lagen mit vergleichbaren Bodenrichtwerten, 10 Mehrfamilienhäuser veräußert:⁵

Nr.	Verkauf	Straße	BJ	WF	BRW	Grundstück	Kaufpreis
1	2022	Peterplatz	1950	370 m²	2.000 €	135 m²	1.880.000 €
2	2022	Frankfurter Str.	1912	658 m²	1.070 €	869 m²	3.200.000 €
3	2022	Moltkestr.	1912	532 m²	1.070 €	550 m²	1.150.000 €
4	2022	Kolpingstr.	1969	126 m²	2.350 €	47 m²	850.000 €
5	2022	Reuerergasse	1952	300 m²	1.700 €	213 m²	1.250.000 €
6	2022	Burkarderstr.	1953	216 m²	1.150 €	107 m²	580.000 €
7	2023	Reuerergasse	1945	k.A.	1.700 €	155 m²	400.000 €
8	2023	Sanderring	1983	744 m²	2.200 €	300 m²	2.350.000 €
9	2023	Huebergasse	1948	k.A.	2.100 €	280 m²	1.745.380 €
10	2023	Am Pleidenturm	1966	651 m²	2.200 €	739 m²	2.159.000 €

6. Fußnoten

¹ Luftbild und Lageplan © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

² Angabe des Grundbuchs, genießt keinen öffentlichen Glauben

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

⁴ Wohnmarktbericht 2023, Sparkasse Mainfranken, Datenstand 01.12.2023.

⁵ Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung