
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
eines Autoabstellplatzes in
einer Tiefgarage
Würzburg-Heuchelhof
Fl.St. 4693, 4693/4, 4694/1**

Nr. 1011/ 23



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	5
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	6
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	6
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4 Altlasten / Bodenveränderung.....	7
3. Gebäudebeschreibung.....	7
4. Bewertung.....	10
5. Verkehrswert.....	11
6. Anlagen.....	12

Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs-
und Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Aktenzeichen: 3 K 52/23
- 1.2 Objektart: Tiefgaragenstellplatz
- 1.3 Eigentümer: Wird aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 12.01.2024
- 1.6 Qualitätsstichtag: 12.01.2024
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertfestsetzung gemäß § 74 a, ZVG
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug des Amtsgerichts Würzburg vom 07.09.2023:

Grundbuch von Heidingsfeld,
Band 236, Blatt 8930

Teilerbbaugrundbuch

Bestandsverzeichnis:

1/519 Miteigentumsanteil an dem unbefristeten Erbbaurecht, das im Grundbuch von Heidingsfeld Band 234 Blatt 8872 als Belastung des im

Bestandsverzeichnis unter Nr. 4 verzeichneten
Grundstücks:

Flurstück: 4693

Die Brüsseler Straße, Straße

Grundstücksgröße: 5665 m²

1/519 Miteigentumsanteil an dem unbefristeten
Erbbaurecht, das im Grundbuch von Heidingsfeld
Band 234 Blatt 8872 als Belastung des im
Bestandsverzeichnis unter Nr. 4 verzeichneten
Grundstücks:

Flurstück: 4693/4

An der Bonner Straße, Grünanlage

Grundstücksgröße: 2943 m²

1/519 Miteigentumsanteil an dem unbefristeten
Erbbaurecht, das im Grundbuch von Heidingsfeld
Band 234 Blatt 8872 als Belastung des im
Bestandsverzeichnis unter Nr. 4 verzeichneten
Grundstücks:

Flurstück: 4694/1

Die Bonner Straße, Straße

Grundstücksgröße: 3815 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht
genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Versorgungs- und Kanalrechte sind eingetragen
haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Durch das Amtsgericht Würzburg Grundbuchauszug vom 07.09.2023, durch die betreibende Gläubigerin 3 Notarurkunden zur Erbbaurechtsbestellung.

Vom Unterzeichner wurde ein aktueller Lageplan M 1/2000 beschafft.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Würzburg wurde Einsicht in die Grundakte genommen.

1.10 Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung fand am 12.01.2024 statt.

Teilnehmer:

Der Unterzeichner

Die Beteiligten waren zum Ortstermin geladen, sind jedoch nicht erschienen.

Die betroffene Tiefgarage konnte nicht besichtigt werden.

Diese ist wegen Einsturzgefahr baurechtlich gesperrt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse: Über mögliche Mietverhältnisse ist nichts bekannt.
Der Stellplatz kann aktuell zum Stichtag nicht genutzt werden.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Bayern

Ort: Würzburg

Ortsteil: Heuchelhof

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: Das Oberzentrum Würzburg verfügt über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ärzte und Apotheken, Kindergärten und schulische Einrichtungen sowie Hochschulen sind vorhanden.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Das Gesamtgrundstück besteht aus 3 Flurnummern.

Es handelt sich hierbei um die Grundstücke

Flurnummer 4693, Brüsseler Straße,
Flurnummer 4693/4, Grünanlage an der Bonner Straße
Flurnummer 4694/1 Bonner Straße

Die vorgenannten Grundstücke wurden bei der Errichtung der Wohnhochhäuser beim Bauabschnitt H 1 des Stadtteils Heuchelhof „untertunnelt“ und als Tiefgarage genutzt.

2.3 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Nein
Bebauungsplan:	Augenscheinlich allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungskosten:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.
Derzeitige Nutzung:	Tiefgarage
Baurecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.
Besonderheiten:	Die Tiefgarage ist aktuell wegen Einsturzgefahr gesperrt.

2.4 Altlasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Informationen wurden teilweise einem Zeitungsartikel aus der Main-Post vom 13. Dezember 2023 entnommen.

Darin wurde unter der Überschrift „marode Garage wird zugeschüttet“ über die Problematik der Tiefgaragen im Bereich Quartier H 1 am Heuchelhof berichtet.

Bei der Errichtung des Wohnquartiers H 1 innerhalb des Straßburger Rings wurden Anfang der 1970er-Jahre im Bereich unter den Erschließungsstraßen Tiefgaragen für die angrenzenden Wohnhäuser errichtet.

Es handelt sich dabei jeweils um Bauwerke unter der Römerstraße/Pariser Straße, Bonner Straße/Brüsseler Straße und Den Haager Straße/Luxemburger Straße.

Grund und Boden über den Tiefgaragen gehört der Stadt Würzburg, die darunter liegenden Garagen sind im Besitz verschiedener Eigentümer.

Offensichtlich war in der Vergangenheit nicht klar geregelt wer für den Unterhalt der Tiefgaragen und insbesondere der Tiefgaragenabdeckung und der darüber liegenden Straßen zuständig war.

Seit ca. 2010 sind in diesen Bereichen bauliche Probleme bekannt.

Als Erstes wurde die Tiefgarage Römerstraße/Pariser Straße gesperrt. Aktuell ist auch die betroffene Tiefgarage Bonner Straße/Brüsseler Straße gesperrt.

Laut dem vorgenannten Zeitungsartikel wird momentan mit den Eigentümern der Tiefgaragen über provisorische Abstützungen verhandelt um die Tiefgaragen wieder eröffnen zu können.

Damit die Tiefgaragen jedoch langfristig zur Verfügung stehen, müssten die maroden Decken saniert oder komplett neu gebaut werden.

Im Bereich Pariser Straße/Römerstraße wurden in der Vergangenheit offensichtlich mehrere Gerichtsverfahren über die Zuständigkeit für die Sanierungsmaßnahmen geführt.

Hier wurde nun offensichtlich eine Einigung erzielt.

Die Decken dieser Tiefgaragen werden abgebrochen, die Garagen verfüllt und die Straßen neu errichtet.

Ob in der betroffenen Tiefgarage Bonner Straße/Brüsseler Straße in Zukunft ähnlich verfahren wird ist zurzeit noch nicht bekannt.

Über eine Nutzungsdauer bzw. eine Restnutzungsdauer des betroffenen Tiefgaragenstellplatzes kann somit keine Aussage getroffen werden.

Beschreibung des Gebäudestandards für Garagen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter; Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlage; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlage	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

4. Bewertung

In der Regel werden Tiefgaragenstellplätze nach dem Ertragswertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Auf Grund der momentanen vorbeschriebenen Situation ist eine Ertragserzielung nicht möglich und auch das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar.

Die Gesamtgrundstücksgröße aller drei betroffenen Flurnummern beträgt 12.423 m².

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt für das Gebiet Heuchelhof H 1 innerhalb des Straßburger Rings € 430,00/m² inkl. Erschließung.

Wird dieser Bodenrichtwert auf das vorbeschriebene Gesamtgrundstück übertragen würde sich folgende Berechnung ergeben

Gesamtgrundstücksgröße:	12.423 m ²			
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022:	€ 430,00 /m ² inkl. Erschließung			
Miteigentumsanteil:	1 / 519			
Bodenwert:	12.423 m ²	x	€ 430,00 /m ²	= € 5.341.890,00
Bodenwertanteil:	1 / 519		=	€ 10.292,66
			= rd.	€ 10.000,00

Bei dem Stellplatz handelt es sich nicht um Volleigentum sondern um ein Erbbaurecht.

Die Höhe des aktuell verlangten Erbbauzinses konnte nicht ermittelt werden.

Ob dieser gezahlt wird ist dem Unterzeichner nicht bekannt und konnte auch von der Hausverwaltung nicht mitgeteilt werden.

Auf Grund der vorbeschriebenen Umstände ist die Restlaufzeit des Erbbaurechtes nicht zu beziffern.

Auf Grund des Umstandes, dass der Tiefgaragenstellplatz nicht nutzbar ist und die zukünftige Entwicklung nicht abgesehen werden kann wird dem Erbbaurecht am

Tiefgaragenstellplatz nur ein symbolischer Wert in Höhe von € 1,00 zugerechnet.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert 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.

Zu bewerten ist das Erbbaurecht an einem Tiefgaragenstellplatz.

Die Besonderheiten wurden beschrieben.

Auf Grund der beschriebenen Umstände schätzt der Unterzeichner das Bewertungsobjekt als nicht marktgängig ein.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird symbolisch geschätzt auf

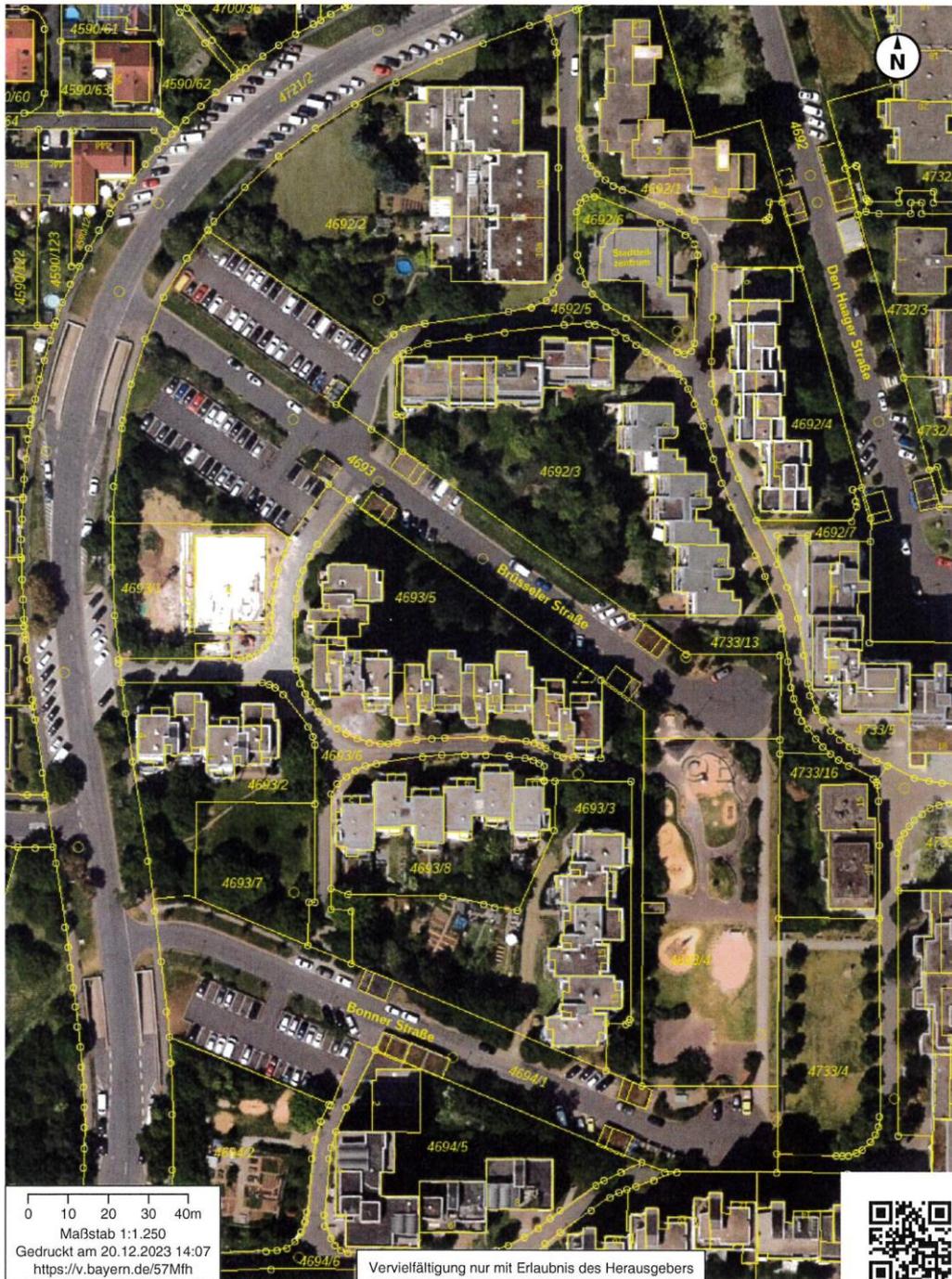
rd. € 1,00.

Würzburg, den 05.03.2024

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

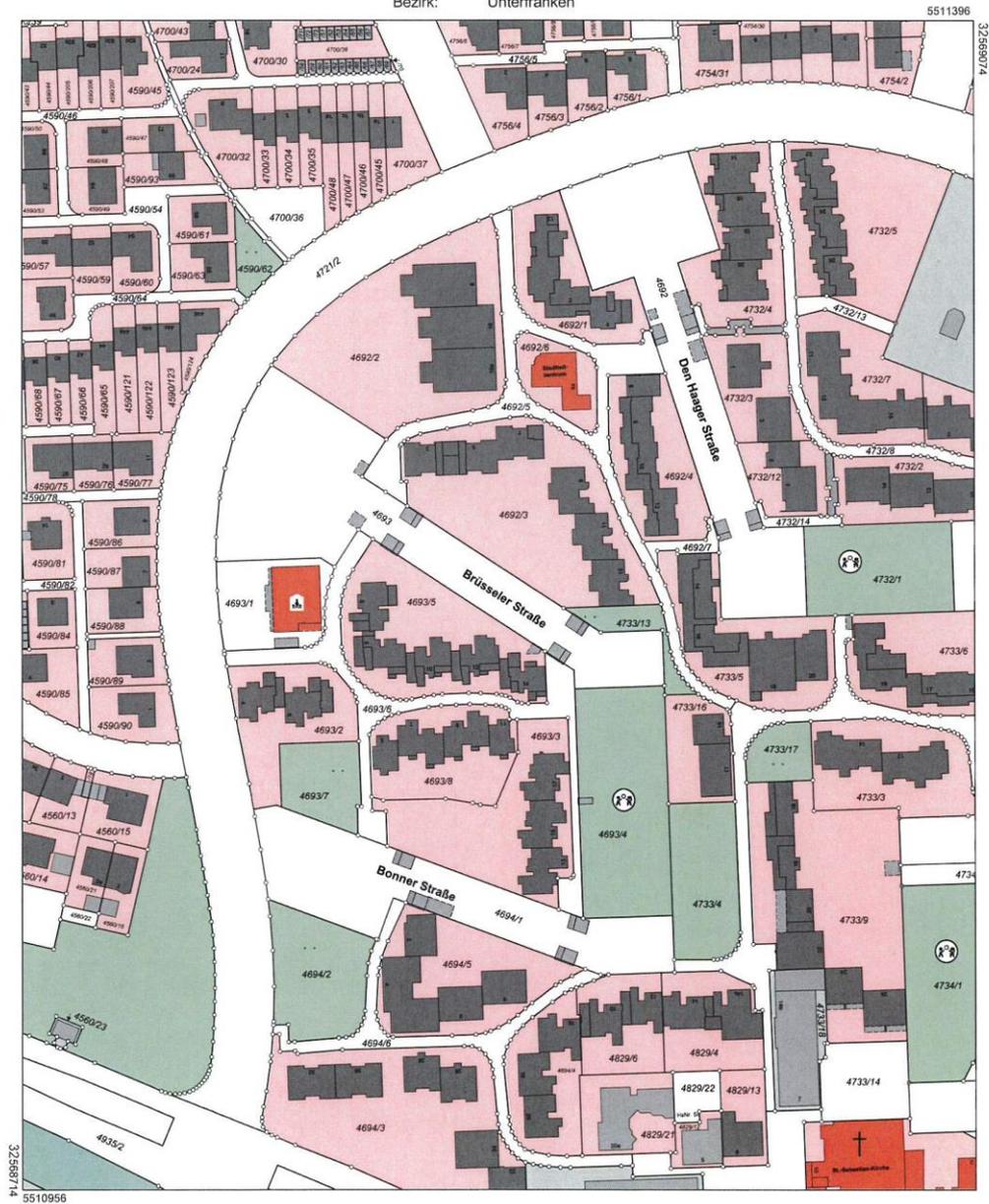
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 20.12.2023

Flurstück: 4693
Gemarkung: Heidingsfeld

Gemeinde: Stadt Würzburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

