

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

Ausszüge aus Gutachten



GUTACHTEN

Art: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Anwesen: Wiesentheid, Industriestraße 8

Datum: 17.11.2023

Verfasser: Markus Stürzenberger

Aktenzeichen: S23113

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

Teil A: Dokumentation

2. Allgemeines

Objektart:

Grundstück bebaut mit Produktions- und Lagergebäuden.

Adresse:

Industriestraße 8, 97353 Wiesentheid.

Auftraggeber:

F.S. Fehrer Automotive GmbH, v.d. Herrn Tobias Riedel, Heinrich-Fehrer-Straße 3,
97318 Kitzingen.

Auftrag und Auftragszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke des Verkaufs.

Eigentümer:

Laut Grundbuch: F.S. Fehrer Automotive GmbH.

Objektbezogene Unterlagen:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 21.08.2023.

Geschossflächenberechnung vom 31.05.2022.

Verkehrswertgutachten vom 15.07.2011.

Markt Wiesentheid Schreiben Wegerecht vom 27.1.2023.

Bauantrag Zelthalle vom 03.02.2023.

Grundbuchauszug vom 11.09.2023.

Auszüge aus der Bauplanung, ergänzt durch Skizzen des Unterzeichners.

Augenscheinnahme:

Die Augenscheinnahme fand am 04.10.2023 statt.

Anwesend waren:

Ernst Schubert als Standortleiter, Herr Tobias Riedel als cos, Herr Peter Eschenbach als Brandschutz und Werksicherheit, Herr Bernhard Hoos Betriebsmitteltechnik cos., sowie der Unterzeichner.

Wertermittlungstichtag:

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Augenscheinnahme angenommen:
04.10.2023.

3. Grundstück

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Kitzingen, Grundbuch von Wiesentheid, Blatt 4736, Flurstück 1503.

Entwicklungszustand:

Das Grundstück ist baureif und bebaut.

Planungs- und baurechtliche Situation:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt.
Für das Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan.

Rechte am Bewertungsgrundstück:

Im Grundbuch, 2. Abteilung, sind keine Rechte eingetragen.

Rechte an anderen Grundstücken:

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

Augenscheinlich ist das westlich angrenzende Flurstück 1505 mit den Außenanlagen überbaut und wird als Umfahrt der baulichen Anlagen mitgenutzt. Laut Schreiben vom 27.01.2023 beträgt die jährliche Pacht 200 €.

Miet- und pachtrechtliche Bindungen:

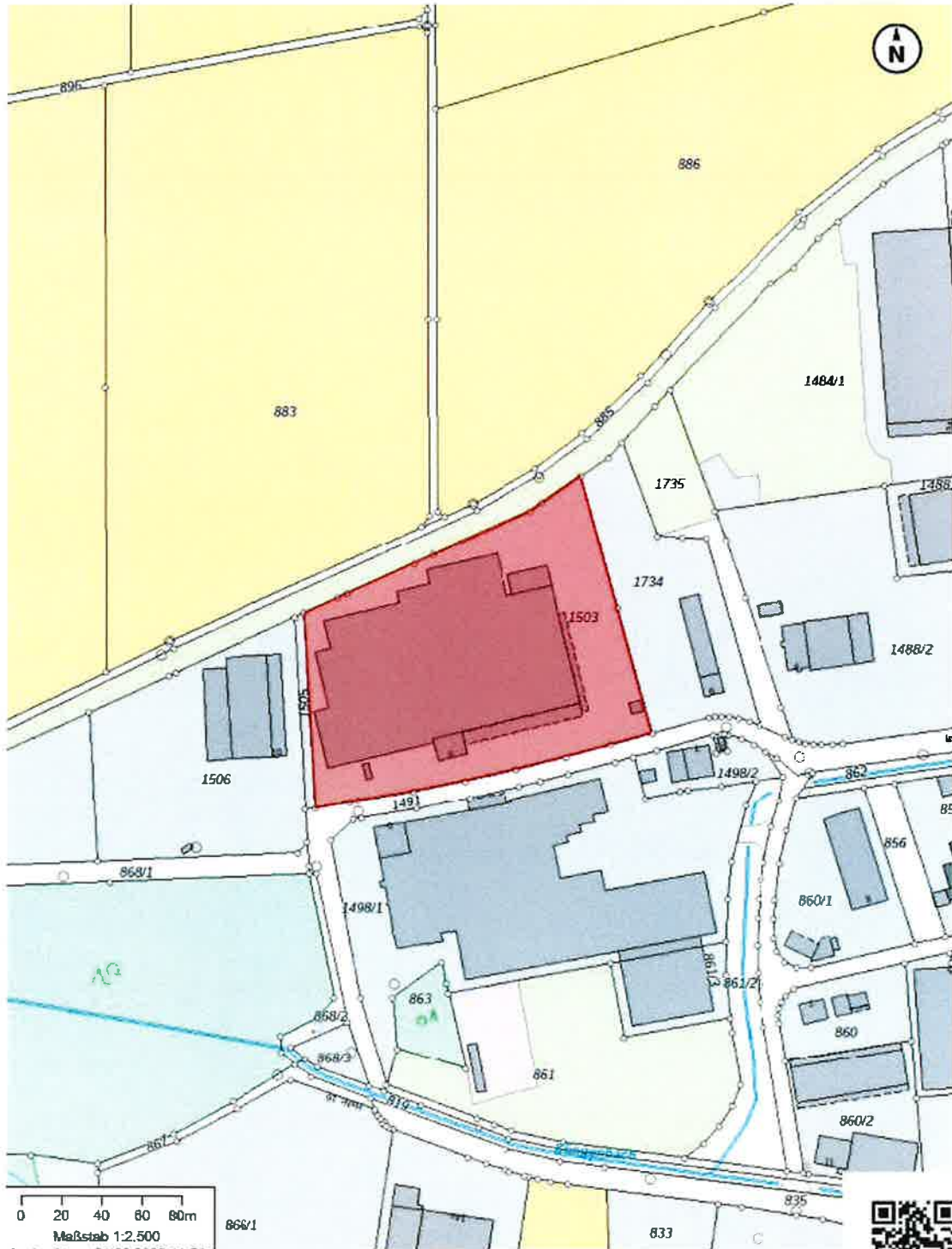
Nach Angabe liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3.2 Lage¹

Luftbild (Makrolage)



Lageplan (Mikrolage)



Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Kitzingen,
Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid, Marktgemeinde Wiesentheid.

Mit ca. 5.000 Einwohnern liegt Wiesentheid im Nordosten des Landkreises Kitzingen.

Erschlossen wird Wiesentheid durch die Bundesstraße B286. Die Bundesautobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) ist über die Anschlussstelle Wiesentheid in wenigen Kilometern erreichbar. Die Stadt Kitzingen ist über die A3 in ca. 20 km erreichbar. Die Stadt Schweinfurt ist über die B286 in nördlicher Richtung in ca. 37 km zu erreichen.

3.3 Weitere Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe²:

Das Grundstück hat eine weitgehend rechteckige Form. Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 175 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 115 m. Die Größe des Grundstücks beträgt 1 ha 8.138 m².

Topografie:

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bodenbeschaffenheit:

Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dies lediglich bedeutet, dass der katasterführenden Behörde derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Grundstück vorliegen und nicht unbedingt, dass auch tatsächlich keine Altlast vorhanden ist. Weiterführende Erhebungen wurden vom Unterzeichner nicht getätigt.

Oberflächenbeschaffenheit:

Bis auf die Gebäudeflächen und die Verkehrsflächen ist die Oberfläche des Grundstücks bepflanzt.

Erschließung:

Das Grundstück wird durch eine öffentliche Straße erschlossen. Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind als abgerechnet zu betrachten. An beitragsfähigen Erneuerungs- und/ oder Verbesserungsmaßnahmen sind für die nahe Zukunft keine konkreten Maßnahmen geplant.

Mittelfristig muss die Kläranlage generalsaniert werden, hierdurch werden voraussichtlich Ergänzungsbeiträge fällig. Wann das sein wird und in welcher Höhe, ist laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wiesentheid derzeit nicht bekannt.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück wird als Industriegrundstück genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung datiert teilweise aus einer Begehung am 27.06.2011. Soweit nicht anders beschrieben, sind Ausstattung und Beschaffenheit unverändert.

4.1 Baujahr

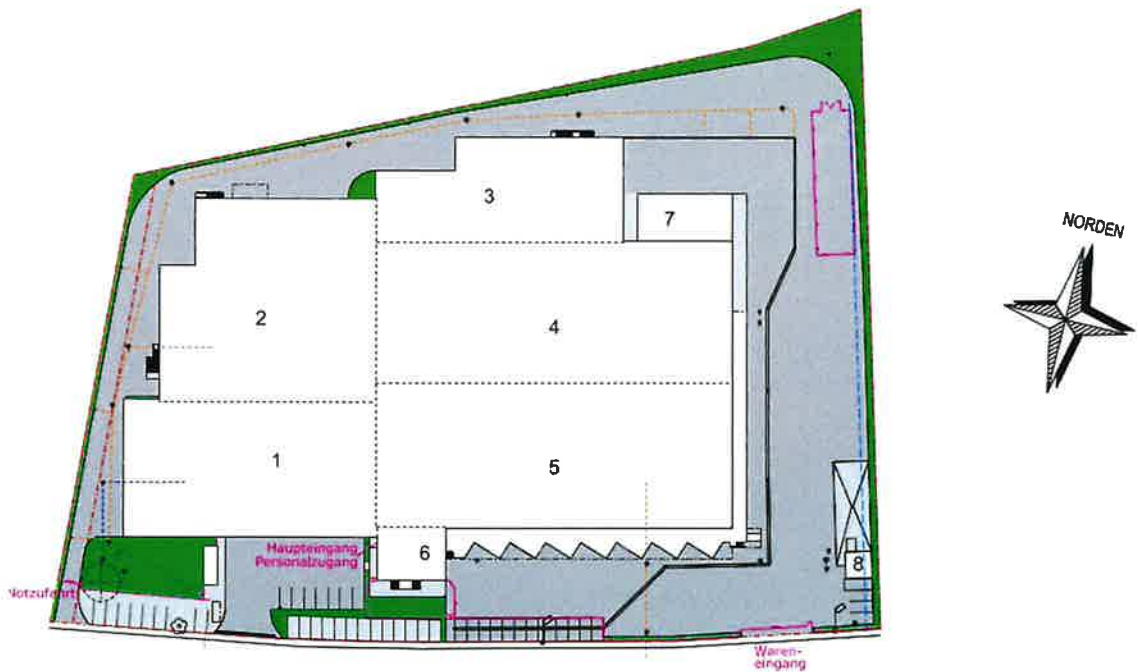
Das ursprüngliche Baujahr wird mit ca. 1972 angegeben. Es handelt sich um die beiden östlichen Hallen (Bauteile 4 und 5). Der Verwaltungsteil (Bauteil 6) wurde ebenfalls 1972 errichtet. Die westlichen Produktionshallen (Halle 1 und 2) sowie die nördliche Produktionshalle (Halle 3) wurden etwa 1993 errichtet. Das Baujahr des nordöstlichen Kaltlagers (Halle 7) ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

4.2 Baukonzeption

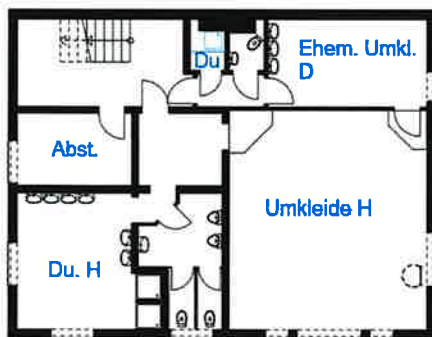
Eingeschossige Hallen, östliche Hallen mit Laderampe, westliche Hallen ebenerdig. Östliche Hallen teilweise mit Kleinlager und Sozialräumen in einem Obergeschoss überbaut. Verwaltungsteil in separatem Gebäudeteil im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

4.3 Pläne

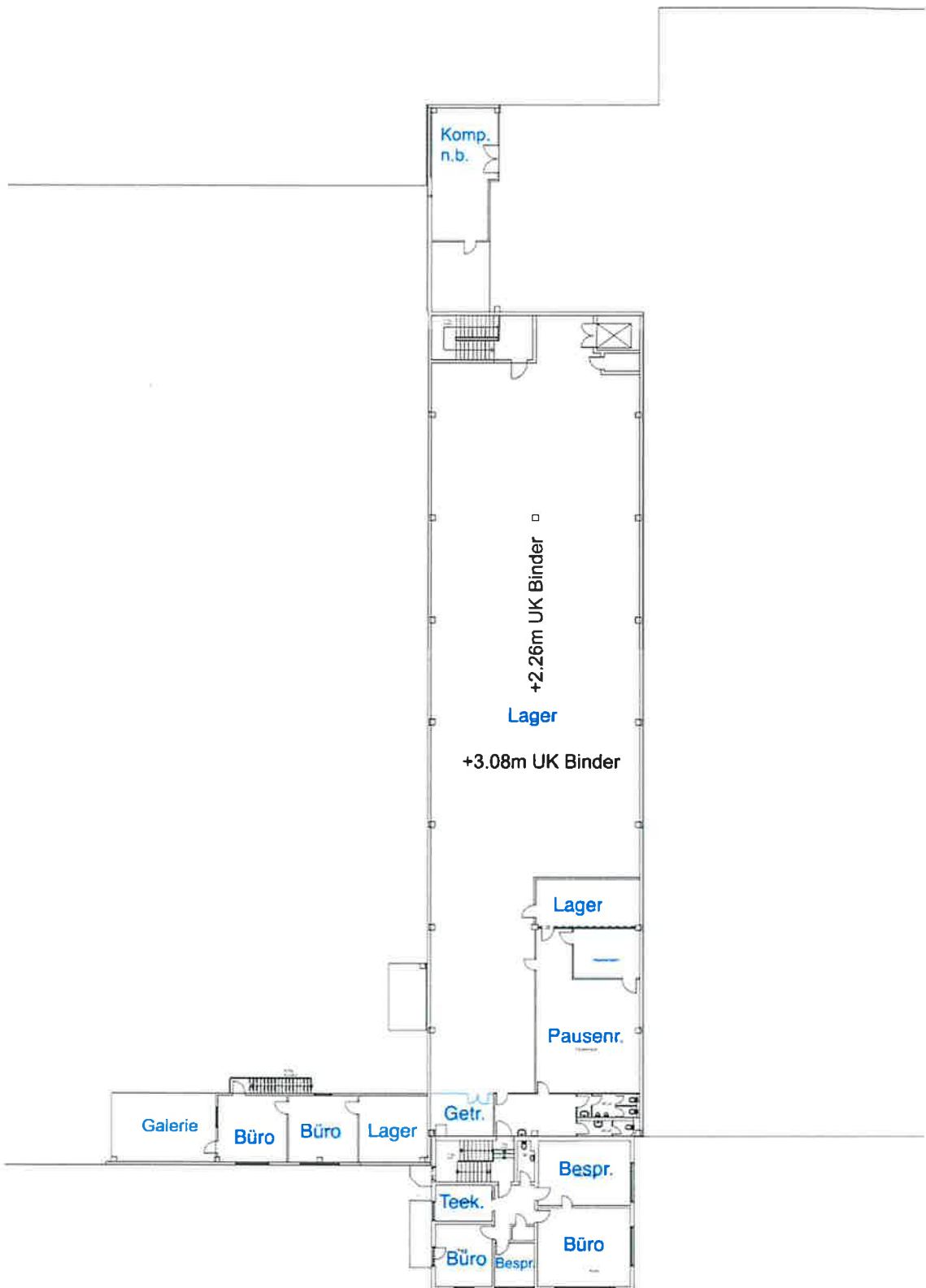
Übersichtsplan



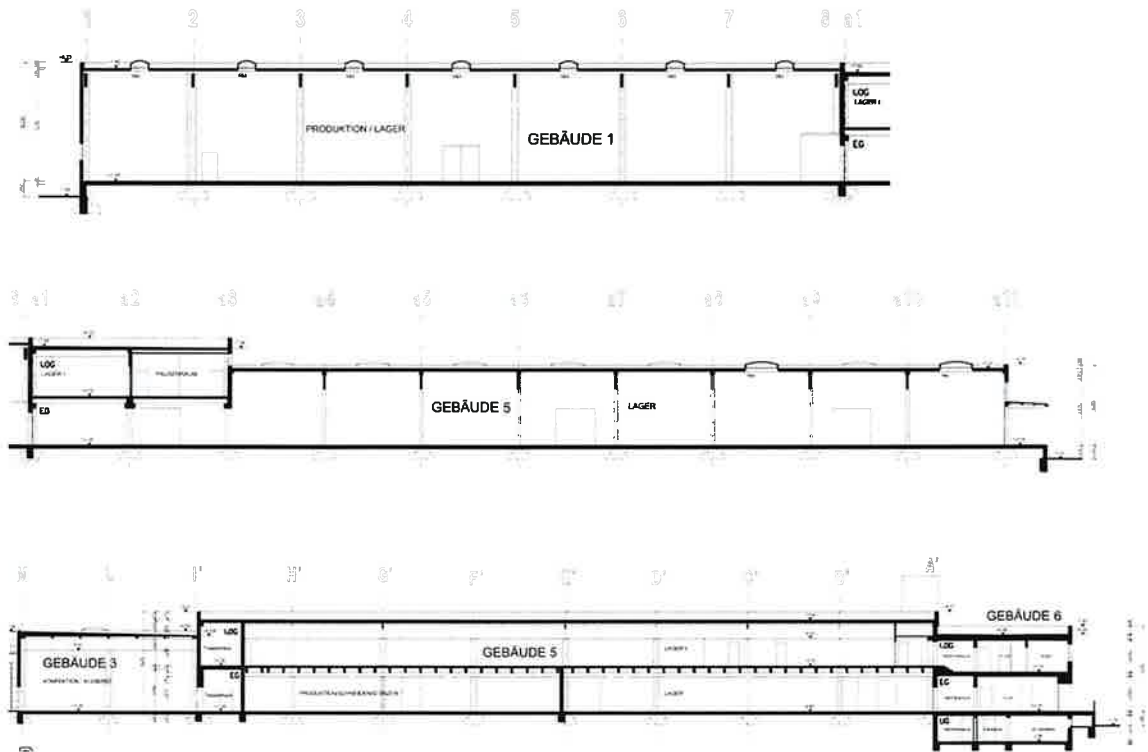
Gebäude 6, Kellergeschoss



Obergeschoss Ausschnitt



Schnitte:



4.4 Verwaltungsgebäude Bauteil 6

Konstruktion	Außen- und Innenwände: Mauerwerk. Fassade: Putz und Anstrich.
Dach	Flachdach.
Fenster	Zwei-Scheiben-Isolierverglasung in Kunststoffrahmen. Verglasung Baujahr 1992. Rahmen Bauzeit. Untergeschoss: Fenster teilweise als gemauerte Glasbausteine.
Sonnenschutz	Verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzern. Außenliegender Sonnenschutz: Kunststoffrollläden und Aluminiumjalousien.
Außentüren	Zugangstüre zum Büroteil: Doppelflügeliges Alu/Glasbauteil mit Feststehenden Seitenteilen, Einfachverglasung Bauzeit. Metallrahmen mit Drahtglaseinlage, Bauzeit.

Innentüren	einfache, glatte Türblätter in Holzumfassungs-Zargen, Türblätter erneuert, Zargen Bauzeit.
Fußböden	Eingangsbereich: Hart-PVC-Platten. Aufenthaltsräume: Nadelfilz, PVC.
Wand-/Deckenbeläge	Wände: Leichtbauwände, Tapete, Anstrich. Decken: abgehängt mit Fertigdeckensystem (aus Mineralfaserplatten, beschichtet) Putz mit Anstrich, Gipskarton, gestrichen, teilweise Rasterdecken.
Treppen	Außentreppe als Stahlbetontreppe auf Mauerwerkswange, belegt mit Betonplatten (Waschbeton) Stahlbeton mit Kunststeintritt- und -setzstufen.
Sanitäreinrichtung	Untergeschoss: Ein Raum mit eingebauter Dusche, Unterputzarmatur, Einbau ca. 2002. Ein Sanitärraum, WC: Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken, Bauzeit. Weitere Sanitäreinheit mit Vorraum: Pissoirs und zwei WC-Sitze, jeweils Druckspüler, Bauzeit. Weiterer Waschraum mit sechs Handwaschbecken und zwei Duschen. Erdgeschoss: WC: getrennt nach Damen und Herren: Stand-WC mit Druckspülung, Vorraum mit Handwaschbecken, Warm- und Kaltwasseranschluss, Ausstattung im Wesentlichen Bauzeit. Herren-WC mit zwei Pissoir im Vorraum und einem Stand-WC, ebenfalls Druckspülung. Obergeschoss: WC: Stand-WC, Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, erneuert ca. 1992.
Wärmeabgabe	Stahlradiatoren, Thermostatventile.
Technische Einbauten	Elektroinstallation: teilweise Brüstungskanäle, teilweise Unterputz. Brandmeldeanlage, als Trocken- und Sprinkleranlage.

4.5 Baubeschreibung Halle 1

Konstruktion	Zweischiffige Halle als Stahlbetonskeletthalle mit Stahlbetonbindern. Außenwände als Porenbeton-Fertigteile. Fassade: Porenbeton-Fertigteilfassade.
Dach	Flachdachkonstruktion mit Längspfetten Trapezblech, nach Angabe wärme gedämmt mit Folienabdichtung.
Fenster	Westfassade: durchlaufendes Fensterband aus Zwei-Scheiben-Isolierverglasung in Alurahmen. Einige Oberlichter als Flachdachkuppel.
Sonnenschutz	Verdeckte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzern.
Außentüren	Zwei Sektionaltore, Breite je ca. 2,5 m, Höhe je ca. 2,5 m. Zwischen den einzelnen Hallen sind Brandschutztore eingebaut. Der Einbau erfolgte ca. 2002.
Innentüren/Tore	einfache, glatte Türblätter in Holzumfassungs-Zargen, Türblätter erneuert, Zargen Bauzeit. Automatikture.
Fußböden	Stahlbetonplatte, Estrich, flügelgeglättet.
Heizung	Gas-Heizung als Luftgebläseheizung.
Technische Ausstattung	An den Wänden umlaufend Druckluftstationen, Drehstromanschlüsse.

4.6 Baubeschreibung Halle 2

Konstruktion	Zweischiffige Halle als Stahlbetonskeletthalle mit Stahlbetonbindern. Außenwände als Porenbeton-Fertigteile. Fassade: Porenbeton-Fertigteilfassade.
Dach	Flachdachkonstruktion mit Längspfetten Trapezblech, nach Angabe wärme gedämmt mit Folienabdichtung.

Fenster	Westfassade: durchlaufendes Fensterband aus Zwei-Scheiben-Isolierverglasung in Alurahmen. Einige Oberlichter als Flachdachkuppel.
Türen/Tore:	Sektionaltor: Breite ca. 4 m, Höhe ca. 5 m.

4.7 Baubeschreibung Halle 3

Konstruktion	Zweischiffige Halle als Stahlbetonskeletthalle mit Stahlbetonbindern. Außenwände als Porenbeton-Fertigteile. Fassade: Porenbeton-Fertigteilfassade.
Dach	Eindeckung mit Kunststoffbahnen, Entwässerung als flachgeneigtes Dach mit Flachdacheinläufen. Nordöstlicher Lagerbereich: Dacheindeckung Sandwichpaneele.
Türen/Tore	Sektionaltor: Breite ca. 4 m, Höhe ca. 5 m.
Bodenbelag	Östliche Lagerräume: Ausbau mit Auffangwanne für flüssige Stoffe. Nordöstlicher Lagerbereich Riffelblech.
Sanitäreinrichtung	Toiletten getrennt nach Damen und Herren, Vorraum, zwei Sitze. Einbau erfolgte ca. 2002. Herren-WC im Vorraum mit zwei Pissoiren.
Heizung	Öl-Zentralheizung, Anlage mit drei Kesseln. Zwei Kessel jeweils Baujahr 1992 mit jeweils 230 kW, ein dritter Kessel Baujahr ca. 2002, Leistung 400 bis 450 kW. Östliche Lagerräume in der Halle 3: nachträglicher Einbau von Luftheizungen, temperierbar bis ca. 25 Grad Lufttemperatur. Öl-Lager nach Angabe unterirdisch, 30.000 l, Bauzeit. Zentrale Warmwasserbereitung für sämtliche Gebäudeteile.

4.8 Baubeschreibung Halle 4

Konstruktion	Stahlbeton-Skeletthalle mit Betonlängspfetten. Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk. Fassade: Betonfertigteile, massiv.
Dach	Trapezblecheindeckung. Nach Angabe ist die Dachabdichtung erneuert (Sanapil-Abdichtungsbahn auf Mineralwolleplatten). Eindeckung mit Kunststoffbahnen, Entwässerung als flachgeneigtes Dach mit Flachdacheinläufen.
Bodenbelag	Stahlbetonplatte, Asphaltbelag.

4.9 Baubeschreibung Halle 7, einfaches Kaltlager

Konstruktion	Außenwände als leichte Holzskelettkonstruktion.
Dach	Fachwerkbinder, Eindeckung mit Trapezblech.
Fenster	Fensterband im Bereich unter der Decke mit Industrieverglasung (Profilit).
Bodenbelag	Betonverbundpflaster.

4.10 Baubeschreibung Halle 5

Konstruktion	Stahlbeton-Skeletthalle mit Betonlängspfetten. Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk. Fassade: Betonfertigteile, massiv.
Dach	Trapezblecheindeckung. Nach Angabe ist die Dachabdichtung erneuert (Sanapil-Abdichtungsbahn auf Mineralwolleplatten). Wenige Dachoberlichter, dienen nur der Entlüftung nicht der natürlichen Belichtung. Eindeckung mit Kunststoffbahnen, Entwässerung als flachgeneigtes Dach mit Flachdacheinläufen.

Türen/Tore	Mehrere Tore als zweiflügeliges Metallschiebetor, Bauzeit.
Bodenbelag	Stahlbetonplatte, Asphaltbelag.

4.11 Baubeschreibung Obergeschoss/Überbau

Obergeschoss über den Produktionshallen 4 und 5.

Konstruktion	Wahrscheinlich Stahlbetonskelett mit Mauerwerk ausgefacht.
Sanitäreinrichtung	WC getrennt nach Damen und Herren mit Vorraum, Waschbecken, wandhängendes WC. Herren-WC mit zwei Pissoiren erneuert ca. 2002.
Technische Einbauten	Obergeschoss: Zum Erdgeschoss Lastenaufzug, Tragfähigkeit 1.000 kg, Abmessungen ca. 2 m x 2 m Breite.

4.12 Außenanlagen

Umfahrt	Umfahrt um die Gebäude als asphaltierte Fläche. Flächen nordöstlich der Gebäude als asphaltierte, Teilbereiche betonierte Außenfläche. Einfriedung des Geländes: Metallzaun mit Metallschiebetor. Kfz-Stellplätze: Asphalt, teilweise Rasengittersteine.
Garagen	Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Fertigteilgaragen Zugang über Metallschwingtor und Metalltüren in Metallrahmen.

4.13 Modernisierungen

Nach Angabe wurde die Brandmeldeanlage im Jahr 2017 erneuert.

Zum Zeitpunkt der Augenscheinnahme werden die Herren-Duschen im Untergeschoss erneuert. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden nach Angabe durchgeführt.

Die Klimatisierung einzelner Bereiche wurde nachgerüstet.

Nach Angabe wurde der Sanitär-/Umkleidebereich Damen Halle 1 zwischen 2011 und 2016 umgebaut. Die übrigen Sanitärbereiche datieren aus den Jahren 1992 bis 2002.

4.14 Bauzustand

Baumängel und Bauschäden:

Das Anwesen wurde nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht.

Amt Tag der Augenscheinnahme wurden folgende Mängel/Schäden festgestellt bzw. dem Unterzeichner angezeigt:

Auf den Dachflächen sind Verfärbungen von jeweils mehreren Quadratmeter-Größen erkennbar. Hier steht offensichtlich Wasser.



Instandhaltung:

Der Instandhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

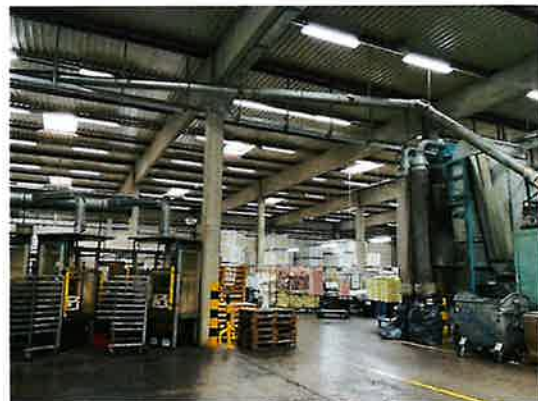
Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand ist als baujahrestypisch durchschnittlich zu bezeichnen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

4.15 Fotos









5. Flächen und sonstige Objektdaten

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

	Bruttogrundfläche laut Aufstellung		10.749
	Grundstück	m ²	18.138
	Geschossflächenzahl		0,58
	Nutzfläche, gesamt, ohne Technikräume	m²	10.069
Geb. 1	Produktion, 6,60 m	m ²	1.442
Geb. 2	Produktion, 6,60 m	m ²	1.822
Geb. 3	Produktion, 5,06 m	m ²	832
Geb. 4/ 5	Produktion/ Lager EG, 4,30 m	m ²	3.613
Geb. 4/ 5	Produktion/ Lager EG, 2,80 m	m ²	890
Geb. 4/ 5	Lager OG, 2,30 m	m ²	757
Geb. 6	Verwaltung, Sozialräume	m ²	520
Geb. 7	Kaltlager	m ²	193
	Befestigte Freifläche, überschlägig	m²	7.700

Statistische Basisdaten:

Land	Bayern	Metropolregion	Unterfranken
Kreis	Kitzingen	Gemeindeverband	Wiesentheid, M
Einwohnerzahl	4.834	Bevölkerungsdichte	146 Einwohner je km ²
Industrialscore	A (gut)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Wiesentheid	Abw. vom Bund
Autobahnen	9 Min.	4 Min.	-55,6 %
Oberzentren	25 Min.	26 Min.	+4,0 %
Mittelzentren	9 Min.	16 Min.	+77,8 %
Ballungszentren (Pkw)	97 Min.	86 Min.	-11,3 %
EU-Ballungszentren	244 Min.	251 Min.	+2,9 %
Strukturdaten	Bundeswert*	Wiesentheid*	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	4,7 %	2,5 %	-46,8 %
Beschäftigtenquote	45,0 %	47,0 %	+4,4 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	71.631,00 €	67.179,00 €	-8,2 %
Hebesätze	Bundeswert*	Wiesentheid*	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	364,9 %	320,0 %	-12,3 %
Grundsteuer B	381,8 %	300,0 %	-21,4 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Wiesentheid	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	22,5 %	26,1 %	+16,0 %
Baugewerbe (F)	6,1 %	4,3 %	-29,5 %
Handel (G)	14,8 %	17,8 %	+20,3 %
Verkehrswesen (H)	4,9 %	5,0 %	+2,0 %
Sonstige (So)	51,7 %	46,8 %	-9,5 %
Ausfälle	Bundeswert	Kitzingen	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	0,93 %	0,63 %	-32,3 %

* Vergleichswerte von 2021, die Werte von 2022 liegen uns leider noch nicht vor.