INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

CHARTERED SURVEYORS

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der Erbbaurechtsliegenschaft

D-97080 Würzburg, Friedrich-König-Straße 17

Erstellt im Auftrag von:

eyemaxx REAL ESTATE GROUP

International Holding & Consulting GmbH
A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17

Wien, am 31. Mai 2020

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

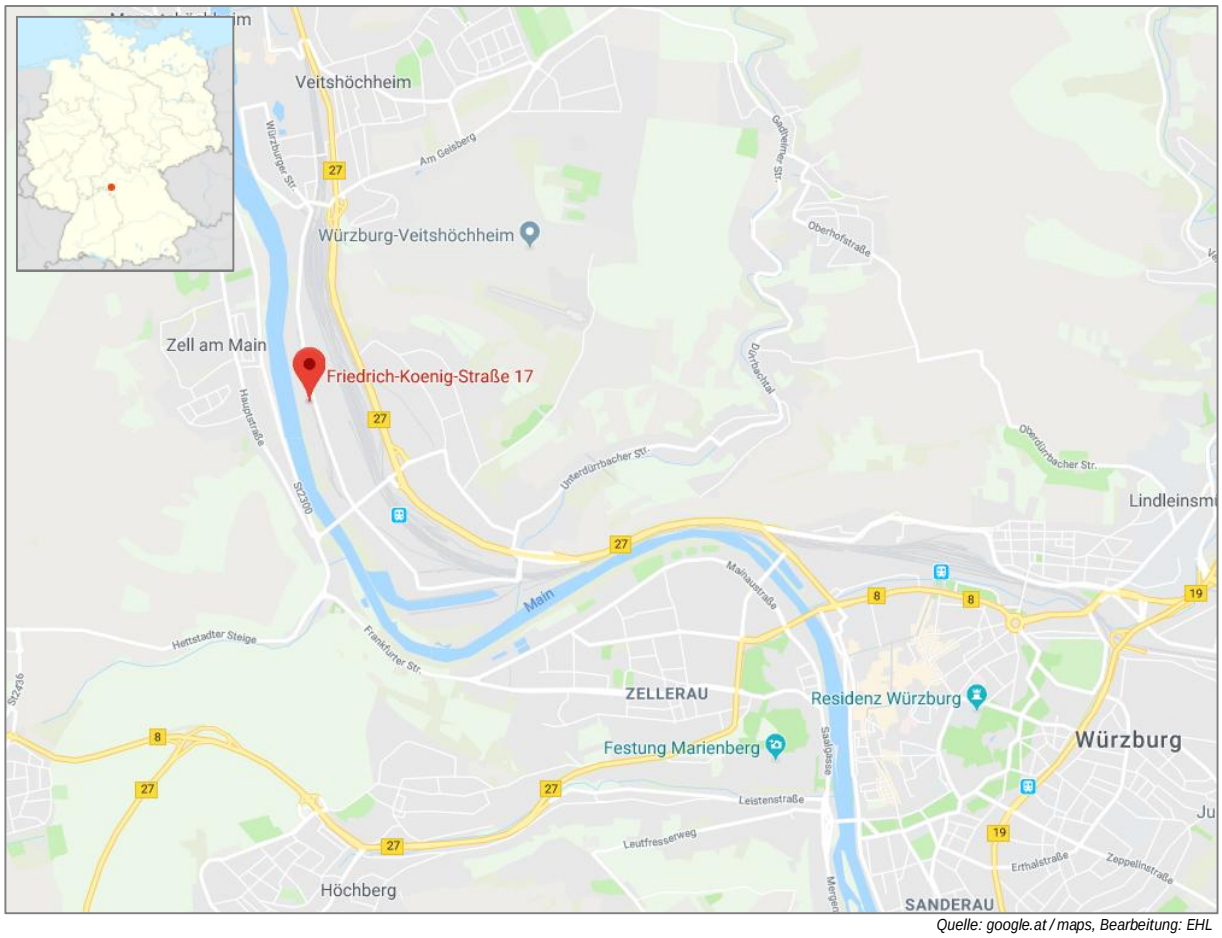
EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
Bewertungsgegenstand:	Logistikimmobilie (Erbbaurecht) in D-97080 Würzburg, Friedrich-König-Straße 17
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für interne Zwecke auf Basis EHL Gutachten vom 22. Jänner 2019
Befundaufnahme:	24. September 2018
Stichtag:	31. Mai 2020
Bewertungsmethodik:	Ertragswertverfahren
Bewertungsannahme:	keine sonstigen wertrelevanten Änderungen seit EHL Gutachten vom 23.01.2019, die nicht im Gutachten angeführt sind
Nutzfläche:	6.793 m²
Einnahmen p.a. (inkl. fiktive Mietansätze):	€ 345.768

Verkehrswert zum Stichtag:	**€ 2.680.000**

BEFUND

LAGEPLAN



Quelle: google.at / maps, Bearbeitung: EHL

MAKROSTANDORT

Würzburg ist eine kreisfreie Stadt in Bayern (Bezirk Unterfranken). Die Stadt ist Sitz der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Würzburg sowie Bischofssitz der römisch-katholischen Diözese Würzburg in der Kirchenprovinz Bamberg. Die Einwohnerzahl liegt mit Stand 31.12.2018 bei 127.880. Würzburg ist eines der drei Regionalzentren des Freistaates Bayern.

Das Stadtgebiet ist in 13 Stadtbezirke eingeteilt, die sich aus einzelnen Stadtteilen zusammensetzen, wobei die Grenzen oft sehr ungenau sind. Bis zur Aufhebung der Festungseigenschaft für das rechtsmainische Würzburg am 26. September 1856 bestand das bewohnte Würzburger Stadtgebiet im Wesentlichen nur aus dem jetzigen Stadtbezirk Altstadt. Die nächsten Erweiterungen waren die Eingemeindungen von Heidingsfeld (1930), Rottenbauer (1974), Oberdürrbach (1976), Unterdürrbach (1976), Lengfeld und Versbach. Die heutige Einteilung basiert auf der Neugliederung des Stadtgebiets im Rahmen der Bezirksreform von 1978.

Wirtschaftsstandort

Würzburg zählt zu den erfolgreichsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Im Zukunftsatlas 2016 belegte die Stadt Würzburg Platz 30 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „sehr hohen Zukunftschancen“. Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile GmbH & Co. KG. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg. Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt. Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. die Fürstlich Castell’sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, hat ihren Sitz in Würzburg. Die a+f GmbH mit Sitz in Würzburg ist im Bereich Regenerative Energien tätig.

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost. Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region.

Die Stadt ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt geprägt, die über 5.500 wissenschaftliche und technische Angestellte und Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal beschäftigen. Davon entfallen etwa 4.100 Mitarbeiter alleine auf die Universität. Größter Arbeitgeber mit etwa 5.000 Mitarbeitern ist die Stadtverwaltung Würzburg.

Schienenverkehr

Der Würzburger Hauptbahnhof ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn. In Würzburg treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg / Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest. Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten.

Neben dem Hauptbahnhof existieren in Würzburg noch die Stationen Süd und Zell, die jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung haben und lediglich im Regionalverkehr bedient werden. Im Güterzugverkehr hat Würzburg seine frühere Knotenpunktfunktion mit der Stilllegung seines Rangierbahnhofes im Jahr 2005 verloren und hat auch seine frühere Bedeutung als Zugbildungsbahnhof im InterCargo-Verkehr an Nürnberg abgetreten.

Straßenverkehr

Würzburg ist historisch ein bedeutender Knotenpunkt für den Verkehr. Diese ursprünglich durch den Main hervorgerufene verkehrszentrale Lage wird heute durch die Autobahnen bestimmt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Frankfurt am Main, rund 100 Kilometer nordwestlich, Bamberg 90 Kilometer östlich, Nürnberg 90 Kilometer südöstlich, Stuttgart 120 Kilometer südwestlich, Mannheim 110 Kilometer westsüdwestlich und Heilbronn 90 Kilometer südwestlich.

Würzburg ist an die Autobahnen A3, A7 und A81 sowie an die Bundesstraße 8, 13 19, 22 und 27 angebunden.

ÖPNV

Das Stadtgebiet von Würzburg ist ebenso wie der Landkreis in den Verkehrsverbund Mainfranken eingegliedert. Innerhalb dieses Tarifverbundes können alle Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu einheitlichen Preisen genutzt werden. Das Rückgrat des ÖPNV in Würzburg sind fünf Straßenbahnlinien, die ein Streckennetz von 19,7 Kilometern Länge bedienen. Betreiber des Straßenbahnnetzes ist die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH.

Weiterhin verkehren in Würzburg zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien, die von der Omnibus-Betriebsgesellschaft (NVG), einem Tochterunternehmen der Würzburger Straßenbahn GmbH (WSB), der Omnibusverkehr Franken GmbH sowie einer Reihe weiterer privater Omnibusunternehmen versorgt werden. Hauptknotenpunkt des Omnibusverkehrs ist der Busbahnhof am Hauptbahnhof.

Luftverkehr

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen befinden sich in Frankfurt, Nürnberg oder Stuttgart. Geschäftsreisejets können den rund 16 Kilometer südlich gelegenen Flugplatz Giebelstadt im Landkreis Würzburg anfliegen. Dieser Verkehrslandeplatz wurde bis 2006 von den US-Streitkräften genutzt. Betrieben wird der Flugplatz mit der knapp zwei Kilometer langen Start-/Landebahn von einer Betreibergesellschaft, an der neben den Gebietskörperschaften insbesondere die Firma Knauf beteiligt ist.

MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet von Würzburg entlang der Main, an der Friedrich-König-Straße gelegen, zwischen den Bezirken Zell am Main und Dürrbachau. Die Liegenschaft liegt cirka 650 m vom Bahnhof Würzburg-Zell, 5,4 km vom Hauptbahnhof, 6 km von der Festung Marienberg und 6,5 km von der Residenz Würzburg entfernt. Die Autobahnauffahrt A3 Würzburg/Kist ist von der gegenständlichen Liegenschaft rund 12 km entfernt. Die Autobahn A7 ist in 17 km bzw. 18 km (abhängig von der entsprechenden Autobahnauffahrt) zu erreichen. Das Zentrum von Würzburg ist in wenigen Minuten erreichbar. 3,5 km entfernt befindet sich der Flugplatz Würzburg-Schenkenturm.

Im Umfeld des Gewerbegebietes befinden sich Autohändler, Großmärkte und sonstige Gewerbe- und Industriebetriebe. Das Eisenbahnmuseum Würzburg befindet sich in fußläufiger Distanz zu der Liegenschaft. Direkt nördlich an die Liegenschaft angrenzend befindet sich das Betriebsareal der Recotex Recycling Concept Textil GmbH (Mistplatz, Recycling), östlich angrenzend befinden sich die Industrieliegenschaften der KBA-Industrial Solutions AG & Co. KG. Die westliche Grenze bildet der Fluss Main. Südlich befindet sich das Tanklager Würzburg (Shell).

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im weiteren Umfeld vorhanden, cirka 1,8 km entfernt (ALDI und REWE). Der Baufachmarkt OBI befindet sich ca. 1,1 km entfernt, der Elektrofachhändler Mediamarkt ist 2,1 km entfernt gelegen. Den neuen Hafen Würzburg erreicht man in 2,2 km. Die Julius-Maximilians-Universität Würzburg mit dem Sportzentrum ist cirka 9 km entfernt.

Die Lage der Liegenschaft eignet sich aufgrund der unmittelbaren Fluss- und Bahnanbindung und der ausgezeichneten Anbindung zu den Autobahnauffahrten A3 und A7 für Gewerbe- und Logistikzwecke sehr gut.

Luftbild

Würzburg-Veitshöchheim
Zell am Main
Friedrich-Koenig-Straße 17
Gewerbegebiet
Lindleinsmühle
ZELLERAU
Residenz Würzburg
Festung Marienberg
Würzburg
Höchberg
SANDERAU

ERBBAUGRUNDBUCH

Von Seiten des Auftraggebers wurde uns der Erbbaugrundbuchauszug der gegenständlichen Liegenschaft (letzte Änderung 30.01.2020, Abdruck vom 31.01.2020) in Kopie zur Verfügung gestellt. In der Folge sind die wesentlichen Eckdaten und Eintragungen zusammenfassend dargestellt.

Amtsgericht:	Würzburg
Grundbuch von:	Würzburg – Sektion III
Blatt:	7589

BESTANDVERZEICHNIS

Flur:	6081 / 3 und 6081 / 4
Flurstück:	59 und 60
Fläche laut Grundbuch:	17.974 m²

ERSTE ABTEILUNG

Grundstückseigentümer der Liegenschaft ist die Firma Würzburger Hafen GmbH

Erbbau-Berechtigter BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG

ZWEITE ABTEILUNG

nicht wertrelevant

DRITTE ABTEILUNG

nicht wertrelevant

Außerbücherliche Rechte und Lasten oder sonstige Verpflichtungen wurden uns vom Auftraggeber nicht bekannt gegeben und sind uns auch von anderer Seite nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit und somit ohne Berücksichtigung der verzeichneten Grundschulden.

In der Folge ist dem Gutachten der gesamte Erbbaugrundbuchauszug angeschlossen.

Blatt Nr.

Amtsgericht Würzburg

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Würzburg Sektion 3 Blatt 7589 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 26.08.1998. Graupner

Grundbuch

von

Würzburg - Sektion III -

Band 221 Blatt 7589

Erbbaugrundbuch

7589

GS 121 Bay. 6. 1971

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 1 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk eingegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	E r b b a u r e c h t, eingetragen auf dem im Grundbuch von Würzburg Sekt. III Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 verzeichneten Grundstück				
		6081/3	Friedrich-König-Straße 17, (Bürogebäude, Lagerhaus, Hofraum des Erbbauberechtigten)	1	38	05
		6081/4	In der Unteren Setz, Lagerplatz des Erbbauberechtigten	-	41	69
		in Abt. II Nr. 38 auf die Dauer von 90 - neunzig - Jahren seit dem 01. Januar 1969.				
		Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechtes sowie zur Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder Dauerwohnrecht der Zustimmung des Grundstückseigentümers.				
		Grundstückseigentümer ist die Firma Würzburger Hafen GmbH mit dem Sitz in Würzburg.				
		Gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1968 bei Anlegung dieses Blattes vermerkt am 17. Juli 1969.				
		Umschreibung aus Band 126 Blatt 4305 am 21. März 1985.				
		Das Erbbaurecht ist nun eingetragen in Blatt 10570 am Grundstück BVNr. 5 in Abt. II Nr. 10; eingetragen am 09.02.2006.				
		Hertenberger				

GS 122 Bay. 5. 1969

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 - Geändert am 30.01.2020 - Abdruck vom 31.01.2020 - Seite 2 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	In Spalte 4 ergänzt am 21.11.1989. Iratz Müller		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 3 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a	B i r k a r t Hans, geb. 29.06.1914, Aschaffenburg,	1	Ohne Eigentumswechsel bei Umschreibung hier eingetragen am 21. März 1985.
b	B i r k a r t Hans-Dieter, geb. 11.01.1948, Aschaffenburg,		
c	S c h m i t t Christa, geb. Birkart, geb. 02.02.1950, Bonn-Bad Godesberg als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts		Der Anteil des Johann Birkart ist aufgrund Erbvertrag vom 26.05.1993 - URNr. 98/1993 des Notars Dr. Binder, Frankfurt, mit Eröffnungsniederschrift des AG Aschaffenburg vom 12.10.1993 sowie gesellschaftsvertraglicher Nachfolgevereinbarung übergegangen auf die bisherigen Mitgesellschafter Hans-Dieter Birkart und Christa Birkart-Schiffers; gemäß Bewilligung vom 04.07.1995 eingetragen am 11.12.1995. Neller Wenkler
d zu c	Die Mitgesellschafterin führt infolge Verehelichung nun den Namen: Schiffers. Eingetragen am 03.07.1992 Trögster Schreiber		
e	Johs. Engelbert Kopp GmbH & Co. KG, Aschaffenburg -als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts- Fa. BIRKART Logistik GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg berichtigt am 23.10.1997 Bärtl Helbig	1	Christa Birkart-Schiffers ist aus der Gesellschaft ausgeschieden; die Johs. Engelbert Kopp GmbH & Co. KG, Aschaffenburg ist in die Gesellschaft eingetreten; gemäß Bewilligung vom 04.07.1995 eingetragen am 11.12.1995. Neller Wenkler

GS 123 Bay. 5. 69

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
	Zu 1: Der Name des Eigentümers ist geändert in: Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg; eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 - Geändert am 30.01.2020 - Abdruck vom 31.01.2020 - Seite 5 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Würzburg. Gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1968 eingetragen am 17. Juli 1969 und umgeschrieben am 21. März 1985.
2	1	Erbbauzins von jährlich fünfunddreißigtausendneunhundertundeinundsiebzig 65/100 Deutsche Mark - DM 35.971,65 - ab dem 01. September 1977 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 (Flste. 6081/3 und 6081/4). Rang nach den Posten Abt. III Nr. 1 und 2. Gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1968 eingetragen am 17. Juli 1969/12. September 1977 und umgeschrieben am 21. März 1985.
3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 (Flste. 6081/3 und 6081/4). Rang nach der Last Abt. II Nr. 6 und nach den Posten Abt. III Nr. 1, 2 und 3. Gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1968 eingetragen am 17. Juli 1969 und umgeschrieben am 21. März 1985.
4	1	Versorgungsleitungsrecht für die Würzburger Hafen GmbH mit dem Sitz in Würzburg. Gleichrang mit der Last Abt. II Nr. 5; Rang nach der Last Abt. II Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 25. Juli 1977 eingetragen am 12. September 1977 und umgeschrieben am 21. März 1985.
5	1	Versorgungsleitungsrecht für die Stadtwerke Würzburg Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Würzburg. Gleichrang mit der Last Abt. II Nr. 4; Rang nach der Last Abt. II Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 25. Juli 1977 eingetragen am 12. September 1977 und umgeschrieben am 21. März 1985.
~~6~~	~~1~~	~~Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischem dem bestehenden und dem neu festzusetzenden Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 129 Blatt 4405 BVNr. 38 (Flste. 6081/3, 6081/4). Rang vor den Lasten Abt. II Nr. 3, 4 und 5. Gemäß Bewilligung vom 03. Februar 1978 einge-~~ Weiterer Erbbauzins in Höhe von DM 4.584,36 für den jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 (Flste. 6081/3, 6081/4). Gemäß Bewilligung vom 29. Januar 1981 eingetragen unter teilweiser Ausnützung der Vormerkung am 12. Februar 1981 und umgeschrieben am 21. März 1985.

GS 124 Bay. 5. 1969

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 6 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1 8

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Umgestellt auf achtzehntausenddreihundertzweiundneunzig 1/100 Euro - 18.392,01 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger	6	Vormerkung für künftige Ansprüche gelöscht am 29.12.2004. Hertenberger
6	Umgestellt auf zweitausenddreihundertdreiundvierzig 95/100 Euro - 2.343,95 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger	13	Gelöscht am 11.01.2010. Kordmann
8	Umgestellt auf zweitausendfünfhundertsiebenundsiebzig 1/100 Euro - 2.577,01 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger		
9	Umgestellt auf zweitausenddreihundertdreiundvierzig 95/100 Euro - 2.343,95 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger		
10	Umgestellt auf zweitausendsechshundertsiebenundvierzig 60/100 Euro - 2.647,60 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger		
11	Umgestellt auf zweitausendachthundertneunundfünfzig 35/100 Euro - 2.859,35 EUR - ; nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger		
3,4,5,7	Abt. II/13 hat Rang vor Abt. II/3,4,5,7; eingetragen am 29.12.2004. Hertenberger		
6,8,9,10,11,12	Abt. II/13 hat Gleichrang mit Abt. II/6,8,9,10,11,12; eingetragen am 29.12.2004. Hertenberger		
3,4,5,7	Abt. II/3,4,5,7 haben Rang nach Abt. II/14,15; eingetragen am 11.01.2010. Kordmann		

Fortsetzung auf Einlegebogen 2

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 7 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		~~Eingetragen am 21. Februar 1978 und umgeschrieben am 21. März 1985.~~
7	1	Kanalverlegungsrecht für die Stadt Würzburg. Gemäß Bewilligung vom 29. Januar 1981 eingetragen am 12. Februar 1981 und umgeschrieben am 21. März 1985.
8	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von DM 5.040,20 ab 01. Juli 1983 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 (Flste. 6081/3, 6081/4). Gemäß Bewilligung vom 15. Juli 1983 eingetragen in weiterer teilweiser Ausnützung der Vormerkung Abt. II Nr. 6 im gleichen Rangverhältnis wie diese eingetragen am 02. August 1983 und umgeschrieben am 21. März 1985.
9	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von 4.984,36 DM ab 01.11.1989 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 /Flst. 6081/3, 6081/4); gemäß Bewilligung vom 16.11.1989 eingetragen in weiterer teilweiser Ausnützung der Vormerkung Abt. II Nr. 6 im gleichen Rangverhältnis wie diese eingetragen am 04.01.1990. Stadler Müller
10	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von 5.178,25 DM ab 01.09.1992 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Band 129 Blatt 4405 BVNr. 78 (Flst. 6081/3, 6081/4); gemäß Bewilligung vom 16.09.1992 eingetragen in weiterer teilweiser Ausnützung der Vormerkung Abt. II Nr. 6 im gleichen Rangverhältnis wie diese eingetragen am 03.11.1992. Neller Mehling
11	1	Weiterer Erbbauzins von jährlich fünftausendfünfhundertzweiundneunzig 40/100 DM -5.592,40 DM- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4 in Bd. 129 Bl. 4405 BVNr. 78; gemäß Bewilligung vom 13.09.1996 (URNr. 3166 des Notars Friederich, Würzburg) unter weiterer teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II Nr. 6 in derem Range eingetragen am 22.10.1996. Braun Seitz

GS 124 Bay. 5. 1969

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 8 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
6,8,9, 10,11, 12,14	Abt. II/6,8,9, 10,11, 12,14 haben Gleichrang mit Abt. II/15; eingetragen am 11.01.2010. Kordmann		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 9 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
12	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von dreitausendundsiebenundsechzig 81/100 Euro -3.067,81 EUR- jährlich für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4; gemäß Bewilligung vom 11.02.2004 URNr. 362/04 Notar Friederich, Würzburg; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II/6 in deren Rang eingetragen am 28.12.2004. Hertenberger
~~13~~	~~1~~	~~Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4; Rang vor Abt. III/1,2,3,4 und vor Abt. II/3,4,5,7, Gleichrang mit Abt. II/6,8,9,10,11,12; gemäß Bewilligung vom 11.02.2004 URNr. 362/04 Notar Friederich, Würzburg; eingetragen am 29.12.2004. Hertenberger~~
14	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von dreitausendvierhundertachtunddreißig 27/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4; gemäß Bewilligung vom 13.10.2009 URNr. 3030/09 Notar Dr. Friederich, Würzburg; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II/13 im Rang vor Abt. II/3,4,5,7, ~~Abt. III/1,2,3,4,4a~~ und im Gleichrang mit Abt. II/6,8,9,10,11,12 eingetragen am 11.01.2010. Kordmann
15	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4; Rang vor Abt. II/3,4,5,7, ~~Abt. III/1,2,3,4,4a;~~ Gleichrang mit Abt. II/6,8,9,10,11,12, 14; gemäß Bewilligung vom 13.10.2009 URNr. 3030/09 Notar Dr. Friederich, Würzburg; eingetragen am 11.01.2010.

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 10 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 3 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 11 von 17 Seiten

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Kordmann
16	1	Weiterer Erbbauzins in Höhe von dreitausendachthundertvierundneunzig 11/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 6081/3 und 6081/4; gemäß Bewilligung vom 09.05.2017 URNr. 1109 D/2017 Notar Dr. Wolfgang Friederich, Würzburg; unter teilweiser Ausnutzung der Vormerkung Abt. II/15 in deren Rang eingetragen am 12.06.2017. Kordmann

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 12 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 4 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 13 von 17 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Dritte Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	400.000DM 204.516,75 EUR	Grundschuld zu vierhunderttausend DM für Birkart Hans, Aschaffenburg, Birkart Hans-Dieter, Aschaffenburg und Schmitt Christa, geb. Birkart in Bonn-Bad Godesberg als Gesamtgläubiger; 12 % Jahreszinsen; vollstreckbar gemäß § 800 ZPO; Rang vor den Lasten Abt. II Nr. 2 und 3; gemäß Bewilligung vom 26. Januar\1978 eingetragen am 02. Februar 1978 und umgeschrieben am 21. März 1985.
2	1	1.000.000 DM 511.291,88 EUR	Grundschuld zu einer Million Deutscher Mark für den Kaufmann Hans Birkart in Aschaffenburg, den Kaufmann Hans-Dieter Birkart in Aschaffenburg und die Hausfrau Christa Schmitt, geb. Birkart in Bonn-Bad Godesberg als Gesamtgläubiger; 12 % Jahreszinsen; vollstreckbar gemäß § 800 ZPO; Rang vor den Lasten Abt. II Nr. 2 und 3; gemäß Bewilligung vom 26. Januar\1978 eingetragen am 02. Februar 1978 und umgeschrieben am 21. März 1985.
3	1	1.400.000 DM 715.808,63 EUR	Grundschuld zu einer Millionvierhunderttausend DM für den Kaufmann Hans Birkart in Aschaffenburg, den Kaufmann Hans-Dieter Birkart in Aschaffenburg und die Hausfrau Christa Schmitt, geb. Birkart in Bonn-Bad Godesberg als Gesamtgläubiger; 12 % Jahreszinsen; Rang vor der Last Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 26. Januar 1978 eingetragen am 22. Februar 1978 und umgeschrieben am 21. März 1985.
4	1	2.000.000 DM 1022.583,76 EUR	Grundschuld ohne Brief zu zwei Millionen Deutsche Mark für Deutsche Hypothekenbank Frankfurt Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main; 15 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 05.03.1992 eingetragen am 03.07.1992. Meister Schreiber
5	1	2454.201,02 EUR	Grundschuld ohne Brief zu zwei Millionen vierhundertvierundfünfzigtausendzweihundertein 2/100 Euro für Hans Peter **Pietz**, geb. am 21.01.1955; 10 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 27.06.2019, URNr. 261/2019, Notar Dr. Ron Baer, Berlin, und vom 25.11.2019, URNr. 504/2019, Notar Dr. Ron Baer, Berlin; eingetragen am 30.01.2020. Sauer

GS 125 Bay. 5. 1969

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 14 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sekt.III **Band** 221 **Blatt** 7589 **Dritte Abteilung**

Einlegebogen 1 R

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	~~400.000 DM~~ 204.516,75 EUR	Abgetreten mit Zinsen seit 02.02.1978 an Deutsche Hypothekenbank Frankfurt AG, Frankfurt/Main; eingetragen am 16.11.1990. Tratz Müller	1 2 3 4	204.516,75 EUR 511.291,88 EUR 715.808,63 EUR 672.583,76 EUR	Je gelöscht am 30.01.2020. Sauer
4	~~2.000.000DM~~ 1022.583,76 EUR	Abgetreten mit Zinsen und Nebenleistungen seit 03.07.1992 an Bayerische Vereinsbank AG, München; eingetragen am 28.11.1997. Pinkl Helbig	4a 4.1	150.000 EUR 200.000 EUR	
1 2 3 4	204.516,75 EUR 511.291,88 EUR 715.808,63 EUR 1022.583,76 EUR	Lfd. Nr. 1 nun: zweihundertviertausendfünfhundertsechzehn 75/100 Euro; lfd. Nr. 2 nun: fünfhundertelftausendzweihunderteinundneunzig 88/100 Euro; lfd. Nr. 3 nun: siebenhundertfünfzehntausendachthundertacht 63/100 Euro; lfd. Nr. 4 nun: eine Million zweiundzwanzigtausendfünfhundertdreiundachtzig 76/100 Euro; jeweils nach § 26a Abs. 1 GBMaßnG umgestellt am 28.12.2004. Hertenberger			
1 2 3 4	204.516,75 EUR 511.291,88 EUR 715.808,63 EUR 1022.583,76 EUR	Abt. III/1,2,3,4 haben Rang nach Abt. II/13; eingetragen am 29.12.2004. Hertenberger			
1	204.516,75 EUR	Abgetreten mit Zinsen seit 02.02.1978 an **Sparkasse Mainfranken Würzburg, A.d.ö.R,** Würzburg; eingetragen am 10.03.2006. Hertenberger			
4	1022.583,76 EUR	Abgetreten mit Nebenleistungen und Zinsen seit 03.07.1992 an Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg; eingetragen am 26.06.2006.			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 15 von 17 Seiten

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Dritte Abteilung** Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Amtsgericht Würzburg
Grundbuch von Würzburg Sektion 3 **Blatt** 7589 **Dritte Abteilung**

Einlegebogen 2 R

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
		Hertenberger			
1	204.516,75 EUR	Der gesetzliche Löschungsanspruch der Grundschuld III/4 ist ausgeschlossen			
2	511.291,88 EUR	gegenüber dem Recht selbst (§ 1179 b			
		Abs. 2 BGB) und gegenüber den			
3	715.808,63 EUR	Grundschulden III/1,2,3 (§ 1179 a Abs.			
		5 BGB); gemäß Bewilligung vom			
4	1022.583,76 EUR	17.02.2006 URNr. 35/06 Notar Dr.			
		Binder, Frankfurt; eingetragen am			
		26.06.2006.			
		Hertenberger			
4a	150.000 EUR	Einhundertfünfzigtausend Euro mit Zinsen seit 03.07.1992 abgetreten an **Sparkasse Mainfranken Würzburg, A.d.ö.R**, Würzburg; Rang vor Rest; eingetragen am 30.07.2007.			
		Dux			
1	204.516,75 EUR	Abt. III/1,2,3,4,4a haben Rang nach			
		Abt. II/14,15; eingetragen am			
2	511.291,88 EUR	11.01.2010.			
3	715.808,63 EUR	Kordmann			
4	872.583,76 EUR				
4a	150.000,00 EUR				
4.1	200.000 EUR	Zweihunderttausend Euro mit Nebenleistungen und Zinsen seit 03.07.1992 abgetreten an **Sparkasse Mainfranken Würzburg A.d.ö.R.**, Würzburg; Rang vor Rest; eingetragen am 16.12.2014.			
		Kordmann			

Würzburg Würzburg Sektion 3 7589 · Geändert am 30.01.2020 · Abdruck vom 31.01.2020 · Seite 17 von 17 Seiten

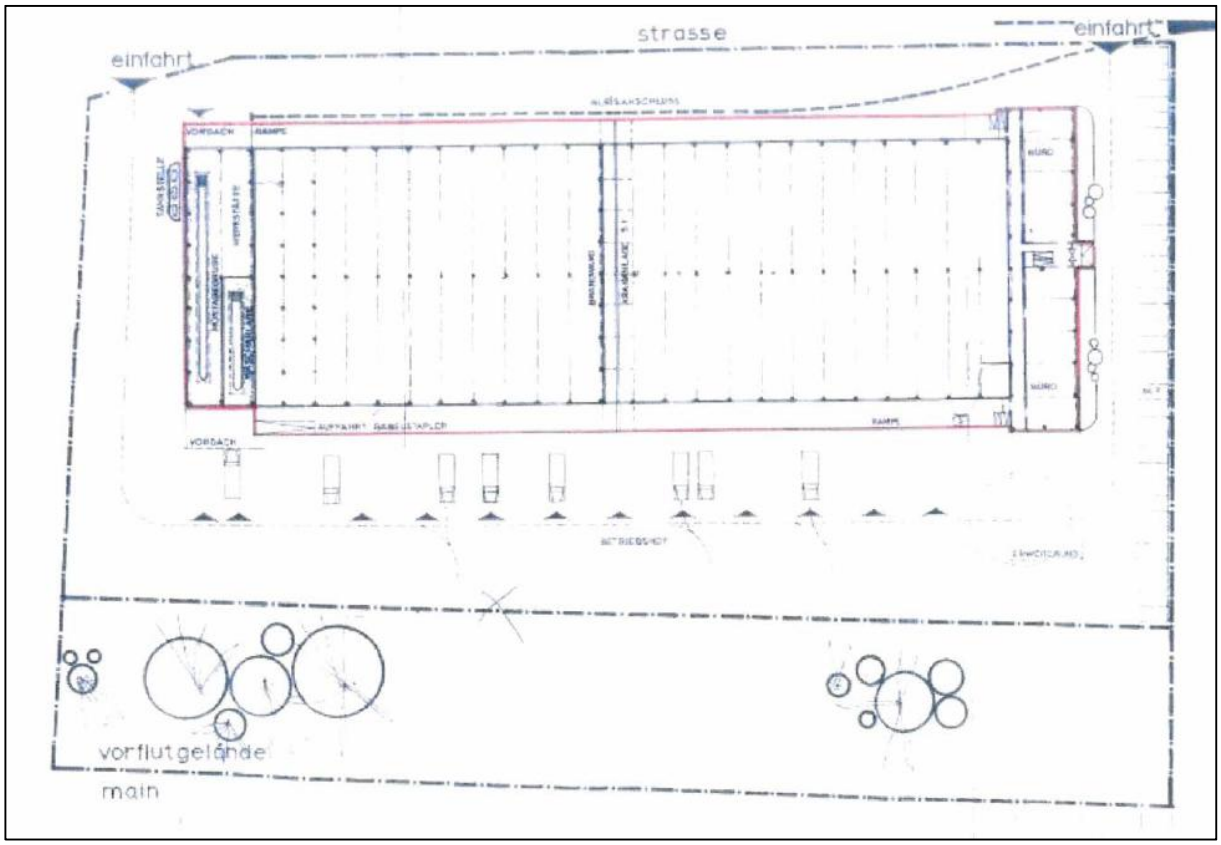
Fortsetzung auf Einlegebogen

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbe- bzw. Logistikliegenschaft mit einer Mietfläche von rund 6.800 m², die aus einem an der Stirnseite angebauten Bürogebäude, einer Halle, einer Werkstatt und einem großzügigen Außenbereich besteht. Die Erschließung erfolgt direkt über die an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Friedrich-König-Straße, die rückseitige, westliche Grundstücksgrenze wird vom Main flankiert.

BESTANDSPLAN



BÜROGEBÄUDE

Bei dem Bürogebäude mit einer Mietfläche von 1.428 m² (exklusive Keller) handelt es sich um ein dreigeschossiges, vollunterkellertes Gebäude, mit dem Baujahr 1972. Die Ausstattung ist als normal einzustufen. Fenster, Elektro und Heizung sind funktionsfähig und dem damaligen Stand der Technik entsprechend.

Die Fenster sind Alu-Fenster. Die Kellerräumlichkeiten verfügen über eine Belichtung über Industrieglassteine. Die Aufteilung ist funktional und durch die Möglichkeit von flexiblen Aufteilungen der Räumlichkeiten durch Metallbausegmente im Inneren besteht ausreichend Drittverwendungsfähigkeit. Das Gebäude ist mit einem Flachdach versehen.

Der Eingangsbereich erfolgt mittelachsig über einen Aufgang mit sechs Stufen. Das Treppenhaus besteht aus einer zweiläufigen Stiege mit Zwischenpodest und verfügt innenseitig über ein Metallgeländer mit PVC Handlauf.

Die leerstehenden Büros sind mit Teppichboden belegt. Der vermietete Bereich im Erdgeschoss ist mit einem neuen Parkettboden belegt. Die Decke ist eine abgehängte Lamellendecke mit teilweise integrierten Beleuchtungskörpern. Unter den Fensterbänken verlaufen Kabelkanäle.

Im Keller befinden sich Lager und ehemalige Sozialräume sowie die Haustechnik. Hier sind die Böden verfliest bzw. mit Plastikboden belegt.

HALLE

Die Halle und die Werkstatt mit einer Fläche von 4.865 m² sind in Betonträgerbauweise erstellt. Die Felder sind mit Betonstreifen ausgefüllt, ebenso das Dach des Gebäudes. Es hat eine durchschnittliche Höhe von cirka sechs Metern. Die Halle verfügt beidseitig über eine überdachte Laderampe mit insgesamt 14 Rolltoren, die sich auf beiden Längsseiten befinden. An einem dieser Tore befindet sich eine Hebevorrichtung, somit können auch kleinere Fahrzeuge zum Laden abgefertigt werden.

AUSSENANLAGEN

Im Außenbereich der Gebäude befinden sich ein Ladegleis der Bahn, sowie eine Anbindung an den Main. Außerdem befinden sich eine Tankstelle und eine Motorenölzapfanlage an der Stirnseite der Halle. Der Boden ist zum größten Teil mit einer Bitumendecke versehen bzw. asphaltiert. Die Restflächen sind gärtnerisch ausgestaltet.

VERMIETUNGSSITUATION | FLÄCHEN

Betreffend Einnahmen und Flächen haben wir von Seiten des Auftraggebers eine Topografie per 05/2020 erhalten, die wir der Bewertung zu Grunde legen. Diese ist dem Gutachten auf der folgenden Seite angeschlossen.

ICRS - Objektübersicht

eyemaxx REAL ESTATE GROUP

Liegenschaft: **Würzburg - 97080 - Friedrich König Straße 17 (Nutzung: Logistik)**

Periode: 5/2020 **Eigentümer:** Birkart GmbH&Co Grundstücksverwaltu **Hausverwaltung:** **Country Manager:** Deutschland

Vorperiode: 4/2020 **Beteiligung:** 0% **Hausverwalter:** **Asset Manager:** Anita Jurisic Bayern

Top	Mieter/Nutzer	Kat.	Nutz.	Ebene	Fläche gesamt	Fläche belegt	Fläche leer	Typ	Miete/m² netto Soll	Miete/m² netto Ist	Miete/Monat netto Soll	Miete/Monat netto Ist	Ust.	Vertrags-beginn	Vertrags-ende	KVZ	Datum der letzten Indexierung	Kautionsart	Kautionshöhe
Büro	FS-DIGI-PRINT GmbH		Büro		428 m²	428 m²	0 m²	etung oder WEG-V	€ 5,84	€ 5,84	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 475,00	25.09.2015	unbefr.			unbekannt	€ 0,00
Keller	Dr. Jochen Hüber		Sonstiges		175 m²	175 m²	0 m²	etung oder WEG-Vertrag			€ 250,00	€ 250,00	€ 0,00	01.01.2020	unbefr.			unbekannt	€ 0,00
Keller	Leerstehung		Sonstiges		325 m²	0 m²	325 m²	etung oder WEG-V	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00						
Büroanteil	Leerstehung		Büro		1.000 m²	0 m²	1.000 m²	etung oder WEG-V	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00						
Logistikanteil	DBV Deutscher Brennstoffvertrieb GmbH		Logistik		4.865 m²	4.865 m²	0 m²	etung oder WEG-V	€ 3,25	€ 3,25	€ 15.814,00	€ 15.814,00	€ 3.473,77	01.04.2012	unbefr.		01.04.2016	unbekannt	€ 0,00
	Gesamtergebnis				6.793 m²	5.468 m²	1.325 m²		€ 3,40		€ 18.564,00	€ 18.564,00	€ 3.948,77						€ 0,00

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung am 24.09.2018 insgesamt als mittelmäßig gut festgestellt. Dem Gebäudealter und der intensiven gewerblichen Nutzung entsprechende Abnutzungserscheinungen waren feststellbar. Es konnten jedoch keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass der Bau- und Erhaltungszustand nach wie vor als mittelmäßig gut einzustufen ist und laufenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Laut Auskunft von Seiten des Auftraggebers wird derzeit ein neuer Heizkessel installiert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist. Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATIONEN

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Auftragsgemäß wurde auch keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

FOTODOKUMENTATION (STAND 24.09.2018)

AUSSENANSICHTEN

BÜROTRAKT INNEN

VIESSMANN PARONAT

HALLENTRAKT INNEN

WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150, sowie internationalen Bewertungsstandards durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Erbbaurechtsliegenschaft auf Basis EHL Gutachten vom 22.01.2019 zum Stichtag des Gutachtens 31.05.2020 wie folgt:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten, insbesondere aufgrund unserer Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner BNP Real Estate, in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme 24.09.2018
- den angenommenen Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Projektparameter, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Im gegenständlichen Fall ziehen wir das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Liegenschaften – wie der gegenständlichen - in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

> § 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
>
> (2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
>
> (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermieterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und nicht umlegbaren Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten sowie einem Abschlag für Leerstehungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist hierbei wie folgt:

	Rohertrag der Liegenschaft (Mieterträge und dergl.)
-	Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung etc.)
-	Bodenwertverzinsung
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
+	Bodenwert *(= Wert des Erbbaurechts)*
+ / -	Sonstige Zu- und Abschläge
	Ertragswert der Liegenschaft

BODENWERT

Laut der von uns angeforderten Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt der erschließungsbeitragsfreie Grundwert für die gegenständliche Lage zum Stichtag 31.12.2016 € 85 / m² Grundstücksfläche.

Zur entsprechenden Dokumentation ist in der Folge die erhobene Bodenrichtwertauskunft angeschlossen.

Stichtag:
31.12.2016

Ihre Abfrage (Adresse):
Würzburg, Friedrich-Koenig-Straße 17

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
- Geschäftsstelle -
Veitshöchheimer Str. 1
97080 Würzburg
Tel.: 0931 - 37 3309
Fax: 0931 - 37 3392
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
web: www.wuerzburg.de/gutachterausschuss

BRW-Zone: 19001		**Bodenrichtwert: 85 €/m²**	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei			
Art der Nutzung: SO	Ergänzung zur Art der Nutzung: -		
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung:			

Stichtag:
31.12.2016

Ihre Abfrage (Adresse):
Würzburg, Friedrich-Koenig-Straße 17

Textliche Bodenrichtwertauskunft siehe folgende Seite(n)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
- Geschäftsstelle -
Veitshöchheimer Str. 1
97080 Würzburg
Tel.: 0931 - 37 3309
Fax: 0931 - 37 3392
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuerzburg.de
web: www.wuerzburg.de/gutachterausschuss

Kartenhintergrund: © LDBV Bayern; Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit des Kartenhintergrundes
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte; Siehe Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/Stadtgrenze
- Flurgrenze
- (10001) Nummer der Bodenrichtwertzone
- 890 €/m² Bodenrichtwert in €/m²
- Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit gemischter Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend individueller Wohnnutzung
- Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
- Richtwertgebiet Geschäftslage
- Sanierungsgebiet (ohne Richtwertangabe)
- Richtwertgebiet mit überwiegender Garten- bzw. Wochenendnutzung

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen
- G gewerbliche Bauflächen
- R Rohbauland (ohne Erschließungskosten)
- SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ Geschoßflächenzahl

Grundstücke in der Innenstadt oder in Heidingsfeld können in mehreren Richtwertzonen liegen.

Hier sollte geprüft werden, ob für weitere Teilflächen abweichende Richtwerte berücksichtigt werden müssen!

N

WERT DES BAURECHTES

Ausgehend vom Grundstückswert der gegenständlichen Liegenschaft laut Bodenrichtwertauskunft einerseits sowie den derzeitigen Konditionen des Baurechtsvertrages bzw. den diesbezüglichen aktuellen Informationen des Auftraggebers andererseits ermittelt sich der Wert des Baurechts wie folgt:

Bodenwert pro m² Gst-Fläche (Bodenrichtwert)	€ 85,00 / m²
Grundstücksfläche	17.974 m²
Grundwert gesamt	€ 1.527.790
angemessene Verzinsung Bodenwert	6,50%
angemessene Verzinsung des Bodenwertes p.a.	€ 99.306

Erbbaurecht	€ 3.464
Gleisentgelt	€ 492
derzeitiger Baurechtszins p.m.	€ 3.955
derzeitiger Baurechtszins p.a.	€ 47.464

angemessene Verzinsung des Bodenwertes p.a.	€ 99.306
derzeitiger Baurechtszins p.a.	€ 47.464
Differenz	€ 51.842

Restlaufzeit	39 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	6,50%
Barwertfaktor	14,0650

Wert des Baurechtes	**€ 729.161**

Der Wert des Baurechtes über die angenommene Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt sich wie folgt:

Differenz angemessener und derzeitiger Baurechtszins p.a.	€ 51.842

Restnutzungsdauer Gebäude	22 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	6,50%
Barwertfaktor	11,5352

Wert des Baurechts über RND Gebäude	€ 598.011

ERZIELBARER JAHRESROHERTRAG

Der Jahresrohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes als konstant angenommen werden. Sollten sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern, so wäre eine neuerliche Bewertung der Bewertungsobjekte durchzuführen.

Von Seiten des Auftraggebers wurde uns das Dokument „Übersicht Vermietung Friedrich-König-Straße 17, Würzburg“ per Juni 2020 zur Verfügung gestellt (siehe folgende Seite des Gutachtens). Darin sind neben den aktuellen Mieteinnahmen auch die Mietflächen, Informationen zu den Bestandverhältnissen angeführt. Diese Topografie wird von uns auftragsgemäß der Bewertung zu Grunde gelegt.

Aufgrund unserer Recherchen am lokalen Immobilienmarkt sowie nach Rücksprache mit unserem Kooperationspartner BNP Real Estate und lokalen Immobilienmaklern sehen wir die nachhaltig erzielbare Marktmiete für die unvermieteten Büroflächen nach angenommenen Sanierungsarbeiten (siehe hierzu „sonstige Zu- / Abschläge“) bei netto € 8,00 / m².

Die leerstehende Fläche im Keller sehen wir aus gutachterlicher Vorsicht als strukturellen Leerstand an. Eine fiktive Miete wird daher für diese Fläche nicht angesetzt.

Im Bereich der befestigten Freifläche sehen wir von den cirka 17.974 m² Grundstücksfläche einen Bereich von cirka 4.500 m² als Parkplatz für LKW bzw. Manipulationsfläche zu einer Miete von netto € 0,50 / m² als vermietbar an.

Diese Ansätze sind aufgrund uns vorliegender Marktdaten als angemessen und marktüblich zu sehen und werden von uns im Ertragswertverfahren als nachhaltige Einnahmen langfristig zum Ansatz gebracht. Eine Veränderung der bereits fixierten Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

ICRS - Objektübersicht

eyemaxx REAL ESTATE GROUP

Liegenschaft:

Periode:	5/2020	Birkart GmbH&Co Grundstücksverwaltung KG		Deutschland
Vorperiode:	4/2020	0%	Anita Jurisic	Bayern

Top	Mieter/Nutzer	Nutz.	Fläche gesamt	Miete/m² netto Ist	Miete/Monat netto Ist	Vertrags-beginn	Vertrags-ende	KVZ	Datum der letzten Indexierung	Kautionsart
Büro	FS-DIGI-PRINT GmbH	Büro	428 m²	€ 5,84	€ 2.500,00	25.09.2015	unbefr.			unbekannt
Keller	Dr. Jochen Hüber	Sonstiges	175 m²		€ 250,00	01.01.2020	unbefr.			unbekannt
Keller	Leerstehung	Sonstiges	325 m²	€ 0,00	€ 0,00					
Büroanteil	Leerstehung	Büro	1.000 m²	€ 0,00	€ 0,00					
Logistikanteil	DBV Deutscher Brennstoffvertrieb GmbH	Logistik	4.865 m²	€ 3,25	€ 15.814,00	01.04.2012	unbefr.		01.04.2016	unbekannt
	Gesamtergebnis		6.793 m²		€ 18.564,00					

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwälzt werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallswagnis sowie die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten.

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung einer Erzielung der angesetzten Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die Kosten sind unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (bei kurzen Restnutzungsdauern ist die Immobilie nicht mehr so lange in einem nutzbaren Zustand erhalten werden) herzuleiten.

Aufgrund des äußeren Augenscheins ist derzeit kein wesentlicher Reparaturrückstau in der Substanz der gegenständlichen Objekte vorhanden. Laut Auskunft anlässlich der Besichtigung sind derzeit auch keine größeren Sanierungen geplant.

In der gegenständlichen Bewertung gehen wir aufgrund der Art der Liegenschaft sowie der angenommenen Restnutzungsdauer von einem ein Betrag von € 6,00 / m² Nutzfläche aus. Dieser Betrag ist kalkulatorisch über die angenommene Gesamtnutzungsdauer zu sehen und fällt üblicherweise kumuliert und nicht jedes Jahr an.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten sind jene Betriebskosten, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen nicht an den Mieter überwälzt werden können und daher vom Eigentümer getragen werden müssen. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Zu den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind.

Die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebs- und Verwaltungskosten kalkulieren wir mit 0,50 % der angesetzten Mieteinnahmen.

Das Mietausfallwagnis bzw. Leerstandsrisiko wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab.

Bei gewerblich genutzten Objekten wie dem gegenständlichen ist das Mietausfallswagnis üblicherweise höher als bei Wohnobjekten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir auch unter Berücksichtigung des relativ hohen Anteils an Büroflächen und unter Berücksichtigung einer aktiven zukünftigen Vermarktung einen diesbezüglichen kalkulatorischen Abschlag in der Höhe von 20 % der angesetzten Mieteinnahmen.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und

- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,50 % an.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jener Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird durch den Zeitraum der Nutzbarkeit des Gebäudes am Markt entsprechende ihrer Zweckbestimmung vorgegeben.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist je nach Nutzungsart des Gebäudes von unterschiedlichen Faktoren abhängig, deren Relevanz sich m Laufe der Zeit verändern kann. Bei Wohngebäuden sind die Grundrissanordnung der Wohnungen, die Lage der Räume zueinander und zur Himmelsrichtung, die Wärmedämmung sowie die Wohnungsausstattung essentielle Bewertungskriterien. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer hingegen allgemein von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung und von Trends der der entsprechenden Branche des Nutzers bestimmt.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird, ist eine exakte Ermittlung nicht möglich. In der Praxis werden Erfahrungswerte zugrunde gelegt, die nach Nutzungsarten und Ausführungsstandards gegliedert sind. Im gegenständlichen Fall werden in der Bewertungsliteratur (siehe „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert, Funk) folgende für das Objekt relevante Bandbreiten publiziert:

Verwaltungs- und Bürogebäude:	40 bis 80 Jahre
Hallenbauten in Massivbauweise	30 bis 60 Jahre
Gewerbe- / Industriegebäude und Werkstätten	30 bis 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Eine schematische Berechnung einer Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter führt jedoch vielfach zu falschen Ergebnissen. Der Sachverständige muss abschätzen, ob die berechnete Restnutzungsdauer wirklich zutreffend ist. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit und den Beobachtungen der Gegenwart könne Prognosen für die Zukunft aufgestellt werden. Einfließen müssen bei diesen Überlegungen auch jedenfalls eine mögliche Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer durch Modernisierungen oder zukünftige Nutzbarkeit. Für den Verkehrswert ist der allgemeine Eindruck maßgebend, wie sich das Gebäude einem potenziellen Kaufinteressenten präsentiert.

Die unterschiedlichen Baujahre einzelner Gebäudeteile und Zeitpunkte der Modernisierungen, Instandsetzungen und Zubauten zeigen lediglich Anhaltspunkte. Üblicherweise kann die Restnutzungsdauer nur sachverständig geschätzt werden.

Das gegenständliche Objekt wurde im Jahr 1972 errichtet. Der Bürotrakt und die Halle sind in solider und teilweise massiver Bauweise errichtet und sind augenscheinlich aufgrund der Konstruktion bei laufenden Instandhaltungsarbeiten für eine langfristige Nutzung geeignet.

Ausgehend vom Baujahr 1972 und somit einem Alter von 48 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, würde sich zum jetzigen Zeitpunkt eine mathematische Restnutzungsdauer von 12 Jahren ergeben. Wir gehen jedoch aufgrund der anlässlich der Befundaufnahme vor Ort festgestellten Bauqualität und Bauzustand und der zukünftigen Nutzung von einer Verjüngung von zehn Jahren und somit von einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren aus. Dieser Restnutzungsdaueransatz berücksichtig bzw. unterstellt die kalkulatorisch angesetzten laufenden Instandhaltungskosten sowie die werterhöhenden, angenommenen Sanierungskosten für die Modernisierungskosten für die Büroflächen (siehe Punkt „Zu- und Abschläge“).

VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

SONSTIGE ZU- / ABSCHLÄGE

Zur langfristigen Erzielung der angesetzten Marktmiete (siehe erzielbarer Jahresrohertrag) sehen wir Investitionen zur Modernisierung und Adaptierung der leerstehenden Büroflächen in der Höhe von € 300 / m² vor. Bezogen auf die Nutzfläche von 1.000 m² ergibt dies einen Betrag von € 300.000 der vom ermittelten Ertragswert in Abzug zu bringen ist.

Weitere Zu- oder Abschläge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände oder zur Anpassung an den Verkehrswert werden im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen. Der ermittelte Ertragswert entspricht somit dem Verkehrswert.

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

EINNAHMEN DERZEIT	Fläche / Stück	Nettomiete p. m.	Nettomiete p. m. pro m² / Stk.	Nettomiete p. a.
Bürogebäude				
FS-Digi-Print GmbH	428 m²	€ 2.500,00	€ 5,84 / m²	€ 30.000
Dr. Jochen Huber (Keller)	175 m²	€ 250,00	€ 1,43 / m²	€ 3.000
Lagerhalle				
DBV Würzburg GmbH	4.865 m²	€ 15.814,00	€ 3,25 / m²	€ 189.768
Parkplätze				
FS-Digi-Print GmbH	4 Stk	€ 0,00		€ 0
Summe Einnahmen derzeit	5.468 m²	€ 18.564,00		€ 222.768,00

EINNAHMEN FIKTIV	Fläche / Stück	Nettomiete p. m.	Nettomiete p. m. pro m² / Stk.	Nettomiete p. a.
Bürogebäude				
Büroflächen (2. und 3. OG)	1.000 m²	€ 8.000,00	€ 8,00 / m²	€ 96.000
Keller	325 m²	€ 0,00	€ 0,00 / m²	€ 0
Außenbereiche				
Parkplätze	4.500 m²	€ 2.250,00	€ 0,50 / m²	€ 27.000
Summe Einnahmen fiktiv	1.325 m²			€ 123.000

JAHRESROHERTRAG	6.793 m²		€ 345.768
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche	€ 6,00	je m² Fläche	-€ 40.758
nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten	0,50%	der Mieteinnahmen	-€ 1.729
Mietausfallswagnis	20,00%	der Mieteinnahmen	-€ 69.154
JAHRESREINERTRAG			€ 234.128
abzüglich Bodenwertverzinsung	6,50%	x € 598.011 (= Wert des BR über RND)	-€ 38.871
			€ 195.257

Restnutzungsdauer	22 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	6,50%
Vervielfältiger	11,5352

Jahresreinertrag x Vervielfältiger (Ertragswert ohne Berücksichtigung Grundstückskosten)			€ 2.252.326
Wert des Erbbaurrechts bis Vertragsende (39 Jahre)			€ 729.161
SONSTIGE ZU- / ABSCHLÄGE			€ 2.981.487
Büroflächen Fit-out-contribution	1.000 m²	€ 300 / m²	-€ 300.000
			€ 0
ERTRAGSWERT			€ 2.681.487
E R T R A G S W E R T gerundet = V E R K E H R S W E R T			**€ 2.680.000**

G U T A C H T E N

Der Verkehrswert der Gewerbeliegenschaft (Erbbaurecht) in

D-97080 Würzburg, Friedrich-König-Straße 17

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 2.680.000,--

(in Worten: Euro Zweimillionensechshundertachtzigtausend)

Mag. Astrid Grantner, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert. Sachverständige für Immobilien

Wolfgang Wagner MRICS
GESCHÄFTSFÜHRER
Allg. beeideter und gerichtlich zert. Sachverständiger für Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass in Zeiten der derzeitigen globalen Corona Pandemie unsere Ergebnisse einer „wesentlichen Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standards („Red Book“) unterliegen. Es ist somit ein höheres Maß an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse. Die gegenständliche Bewertung wurde unter der Annahme durchgeführt wurde, dass sich allfällige negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Zusammenhang mit dem COVID-19 Virus nur temporär hinziehen und somit keinen nachhaltigen negativen wertrelevanten Einfluss auf den Wert der Liegenschaft haben. Sollten längerfristige, nachhaltige Einflüsse erkennbar werden, gehen wir davon aus, dass eine Nachbewertung unter den dann gegebenen Umständen durchzuführen ist.

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

- Dieses Gutachten gründet auf die vom Auftraggeber bzw. den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behalten wir uns die Rücknahme und / oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetztes 1992, BGBl. 1992 / 150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Bodengutachten wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich des Verdachtsflächenkatasters wurde vorgenommen.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes der Liegenschaft war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Laste vorliegen.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich wurde eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteil und Baustoffe aus Auskünften, die uns gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen der einzelnen Bauwerke hat nicht stattgefunden. Es wird daher vorausgesetzt, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden.
- Eventuell vorhandenes Inventar und Einrichtungsgegenstände, sowie spezielle Ausstattungsmerkmale wurden nicht berücksichtigt.
- Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002 / 91 / EG des Europäischen Parlamentes konnte noch nicht vorgelegt werden. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 3.3: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behalten wir uns vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Alle im Bewertungsverfahren angegebenen monetären Größen verstehen sich ohne Umsatzsteuer. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich der internen Verwendung durch den Auftraggeber und ist nicht zur Weitergabe an Dritte vorgesehen. Die gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH.
- Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund, haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Sämtliche Tätigkeiten und Ergebnisse betreffend die immobilienwirtschaftlichen Beratungs-, und Bewertungsdienstleistungen und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten gilt das sachlich und örtlich zuständige Gericht in Wien als vereinbart.
- Die gefertigten Sachverständigen erklären ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachter gem. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10, objektiv und unparteiisch erstellt haben.
- Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die wir vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten haben und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten, werden vertraulich behandelt.

Es gelten die AGB der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

LITERATURVERZEICHNIS

Auer / Berger / Fritz / Grantner / Hauswirth / Habeler: Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)

Austrian Standards Institute: ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3

Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)

Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich (3. akt. u. erw. Auflage, 2014)

Bienert: Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau

Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)

Böhm et al.: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.): Aktuelles Immobilienhandbuch

Dirnbacher: MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)

Eberhardt / Klaubetz (Hrsg.): Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)

EHL Immobilien: Aktuelle Immobilienmarktberichte

FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO): Immobilien Preisspiegel

Faudon / Malai / Trenner: Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Kothbauer / Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)

Krammer et al.: Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)

Landesgesetzgebung der Bundesländer: Bau- und Raumordnungsgesetze idgF

Moritz: Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)

Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)

Prader: WEG (5. Auflage, 2018)

Prodinger / Ziller: Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)

Reithofer / Stocker: Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)

RICS – Valuation Global Standards (idgF)

Ross / Brachmann / Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)

Seiser: Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)

Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)

Simon / Kleiber (begründet von Rössler / Langner): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Hauswurz / Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungs-gesetz (2. Auflage, 2005)

Stingl / Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung