

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

**für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)**
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

**Wallstraße 2
69123 Heidelberg**

**Telefon: 06221 – 757 61 62
Telefax: 06221 – 83 03 71**

**Datum: 11.11.2022
Zeichen: 06-22**

Az.: 4 K 121/20

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Büro-/Verwaltungsgebäude, ursprüngliches Baujahr ca. 1952, diverse Umbauten im Inneren des Gebäudes aufgrund Nutzungsänderungen, 1987, 2009 und 2018, insgesamt vermietet (fest bis mindestens 28. Februar 2029, dreimaliges einseitiges Optionsrecht auf Verlängerung von jeweils 5 Jahren), Erd- und Obergeschoss, Flachdach, voll unterkellert, Nutzfläche Erdgeschoss ca. 171 m², Nutzfläche Obergeschoss ca. 191 m², Nutzungsrecht an 25 Pkw-Stellplätzen aufgrund Baulast, Grundstück erfasst im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Bewertung A (Ausscheiden und Archivieren), Beweinsniveau 1, Boden-Grundwasser, kein aktueller Altlastenverdacht

in

*Schatthäuser Straße 6
74909 Meckesheim*



Verkehrswert: € 305.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Gebäudebeschreibung	Seite 11
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 11
5.2. Außenanlagen	Seite 12

6. Raumaufteilung und Ausstattungsbeschreibung	Seite 12
6.1. Raumaufteilung	Seite 13
6.1.1. Erdgeschoss	Seite 13
6.1.2. Obergeschoss	Seite 13
6.1.3. Kellergeschoss	Seite 13
6.2. Ausstattung	Seite 13
6.2.1. Erdgeschoss	Seite 13
6.2.2. Obergeschoss	Seite 14
6.2.3. Kellergeschoss	Seite 14
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 14
7.1. Vorbemerkungen	Seite 14
7.2. Gebäude	Seite 15
8. Wertermittlung	Seite 15
8.1. Vorbemerkungen	Seite 15
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 17
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 20
9. Zusammenfassung	Seite 21
10. Anlagen	Seite 23
11. Fotodokumentation	Seite 24

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Meckesheim, Grundbuchauszug Blatt 29675 vom 12.10.2020*
- *Bauakten der Gemeinde Meckesheim, ursprüngliches Gesamtgrundstück 4811, ca. 600 Seiten*
- *Kaufvertrag vom 31.12.2008, Notarin Bianca Eismann, UR 965/2008*
- *Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, Schalt- und Umspannstation vom 24. Juni/ 22. Juli 1985 mit Lageplan vom 19.06.1985*
- *Grunddienstbarkeit, Kellernutzungs- und Zugangsrecht für den Eigentümer von Flurstück 4811/7 vom 22.11.1993*
- *Mietvertrag vom 20.12.2018, Festlaufzeit bis 28. Februar 2029*
- *Baubeschreibung zum Umbau von 1987*
- *Baulast vom 30.07.1998, Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt von 3 m Breite zu Lasten Flurstück 4811/6, Baulastenblatt 147*
- *Baulast vom 21.04.1997/05.03.1997 zu Lasten Flurstück 4811/6, Blatt 137*
- *Baulast vom 29.09.1987 zu Gunsten Flurstück 4811/6, Herstellung und Unterhaltung von 25 Pkw-Stellplätzen, Baulastenblatt 88 mit Lageplan*
- *Herstellung und Duldung eines jederzeitigen Zugangs bzw. Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen auf Flurstück 4811/6 über Flurstück 4811 (Stammgrundstück), Baulastenblatt 87*
- *Gutachten vom 07.12.2007, Untersuchung für die Sanierung nach Grundwasserschadenfall, U/C-tec Umweltconsulting und Technologie GmbH Walldorf*
- *Stellungnahme LRA RNK, Wasserrechtsamt zu einem Grundwasserschadenfall von April 2008*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Internetseite der Gemeinde Meckesheim*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2020, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist.
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019
- BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage 2021
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
81. Auflage 2022
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg*

Beschluss vom 31.05.2022

Az.: 4 K 121/20

2.2. Versteigerungsobjekt:

*Grundbuch von Meckesheim, Blatt 29675
Flurstück 4811/6 Gebäude- und Freifläche
Schatthäuser Straße 6 548 m²*

2.3. Ortstermin:

Über den Besichtigungstermin am 03. August 2022 wurden informiert:

- *Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg*
- *der Eigentümer*

Die Gläubigerin hatte bereits im Vorfeld angekündigt, nicht am Termin teilnehmen zu wollen. Sie wurde aber nachträglich über die Durchführung des Ortstermins informiert.

An der Besichtigung des Objekts hat niemand teilgenommen. Der Eigentümer hatte den Mieter jedoch über die Besichtigung informiert, so dass Zutritt zum Gebäude bestand. Es konnten aufgrund des Geschäftsbetriebs der Mieterin keine Büroräume besichtigt werden.

Auch die Besichtigung des Außenbereichs erfolgte durch die Unterzeichnerin allein.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag

03. August 2022

2.4.2. Qualitätsstichtag

03. August 2022

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Meckesheim Blatt 29675

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 1

Flurstück 4811/6

Schatthäuser Straße 6
Gebäude- und Freifläche

5 a 48 m²

Abteilung II:

laufende Nr. 1

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht) für
Rheinelektra Aktiengesellschaft in Mannheim.**

Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993.

Eingetragen am 27.04.1994.

Anmerkung:

Die Bewilligung dieser Dienstbarkeit erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das Flurstück 4811 noch nicht geteilt war. Diese Umspannstation befindet sich nicht auf dem Flurstück 4811/6.

laufende Nr. 3

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.10.2020 (4 K 121/20).

Eingetragen am 12.10.2020.

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

Die diversen Baulasten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung berücksichtigt, soweit sie einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Grundstück ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadenfälle in das Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen. Die Bewertung ist derzeit erfolgt als „Bewertung A, Ausscheiden und Archivieren) auf Beweismiveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Das Grundstück gilt aktuell aber nicht als altlastenverdächtig. Auf das dieser Wertermittlung beigefügte Schreiben des Landratsamtes vom 03.08.2022 wird wegen der Einzelheiten Bezug genommen. Weitere Ausführungen erfolgen unter Ziffer 8.4., besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Weiter sind derzeit 4 Baulasten (aktuell noch) betreffend das Flurstück 4811/6 eingetragen. Diese sind ebenfalls im Einzelnen unter Ziffer 8.4. im Einzelnen erläutert und berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Meckesheim im Industriegebiet westlich des Ortskerns, westlich der Bahnlinie Neckargemünd-Sinsheim in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. In der Zeit zwischen 1987 bis 1998 wurde das ursprüngliche Grundstück immer weiter aufgeteilt, aktuell sind insgesamt 11 neue Grundstücke entstanden. Die genauen Daten der einzelnen Aufteilungen sind aus den Bauakten nicht ersichtlich.

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und grenzt unmittelbar an die Schatthäuser Straße.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan existiert. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird als Industriegebiet angesehen.

In der unmittelbaren Umgebung, insbesondere auf den weiteren neu entstandenen Teilflächen des ursprünglichen Grundstücks ausschließlich gewerbliche Nutzung.

<i>Einwohner:</i>	<i>Meckesheim mit allen Ortsteilen ca. 5.200 Stand 31.12.2022, Quelle: Internetseite der Gemeinde</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Ortsmitte Meckesheim mit Rathaus sowie Geschäften des täglichen Bedarfs in 2-3 km erreichbar</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Gemeinschaftsschule mit Grundschule am Ort alle sonstigen weiterführenden Schulen in Bammental, Neckargemünd und Sinsheim</i>
<i>Verkehrsanbindung</i>	<i>B 45, überörtliche Bundesstraße Neckargemünd- Sinsheim in 1 km</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>Anschluss BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschluss- stelle Sinsheim ca. 8 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bahnhof Meckesheim, S-Bahn Neckargemünd- Sinsheim in 2 Gehminuten</i>

5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

Aufgrund des Geschäftsbetriebs der Mieterin zum Zeitpunkt der Besichtigung bestanden bezüglich der meisten Räume nur eingeschränkte Zugangs- und Besichtigungsmöglichkeiten.

5.1. Bauweise und Ausstattung:

Zweigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude, Erd- und Obergeschoss, voll unterkellert, Flachdach. An der Nordseite des Gebäudes ist eine weitere Tür vorhanden. Es besteht Zugang vom Hof über eine Treppe zu den Räumen im Erdgeschoss.

<i>Fundamente</i>	<i>Streifenfundamente B 25</i>
<i>Tragkonstruktion:</i>	<i>Ziegelmauerwerk F 90</i>
<i>Außenwände:</i>	<i>Ziegelmauerwerk F 90</i>
<i>Innenwände:</i>	<i>teils Ziegel, teils Hohlblock</i>
<i>Decken:</i>	<i>Betonmassivdecken</i>
<i>Dach:</i>	<i>Flachdach, Beton, Bitumendeckung</i>
<i>Treppen:</i>	<i>Stahlbeton</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Kunststoff, Isolierverglasung Außenjalousien in den Büroräumen an der Ost- und Westseite jeweils ein großes Glaselement, Kunststoff mit Isolierverglasung</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Aluminium</i>
<i>Hauseingang:</i>	<i>zurückversetzter Hauseingang, Überbau mit Betonsäulen abgestützt. überdachter Zugangsbereich mit Betonfliesen belegt</i>
<i>Haustür:</i>	<i>großes Glaselement, Holz mit Isolierverglasung</i>
<i>Fallrohre:</i>	<i>Zink</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Ölzentralheizung, Viessmann Vitola Uniferral Baujahr nicht bekannt Die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler.</i>

5.2. Außenanlagen:

Kleine bepflanzte Fläche entlang der Schatthäuser Straße, Pflegerückstand. Mauersockel mit niedrigem Metallgeländer.

Parkplätze an der Nordseite des Gebäudes bzw. des Grundstücks. Asphaltierte Hoffläche.

6. Raumaufteilung und Ausstattungsbeschreibung

Aufgrund des Geschäftsbetriebs der Mieterin zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten nicht alle Räume in Augenschein genommen werden. Beschrieben wird daher die offensichtlich erkennbare Ausstattung der Räumlichkeiten, die in den nicht zu besichtigenden weiteren Räumen abweichend sein kann.

6.1. Raumaufteilung:

i. Erdgeschoss

Aufgangstreppe vom Eingang mit 6 Stufen. Langer gerader Flur mit beidseits gelegenen Büro- und Sozialräumen.

Im Erdgeschoss sind insgesamt 8 unterschiedlich große Büroräume (siehe Grundrisse), Flur und Toilettenräume vorhanden. Kleiner Flur zur Tür zum Hof.

ii. Obergeschoss

Aufgangstreppe zum Obergeschoss an der Westseite des Gebäudes. Im Obergeschoss befinden sich ein großer Sozialraum mit Küche sowie weitere 7 Büroräume.

iii. Kellergeschoss

Vermutlich diverse Archiv- und Abstellräume, Heizungsraum, Putzkeller und Sozialraum, gemäß Plan Waschküche mit Dusche.

Die Bezeichnungen der Räume im Kellergeschoss im Grundriss stammen aus der Zeit, in der das Gebäude als Labor genutzt wurde.

6.2. Ausstattung:

6.2.1. Erdgeschoss

<u>Böden:</u>	Flur Marmor,
<u>Wände:</u>	Flur: tapeziert und gestrichen
<u>Decke:</u>	Flur: Deckenplatten, weiß
<u>Türen:</u>	Holztüren, braun, in Holzfutter und Bekleidung
<u>Geländer:</u>	Metall, Holzhandlauf

An der nördlichen Seite des Gebäudes befinden sich zwei Wallboxen zum Laden von Elektrofahrzeugen.

6.2.2. Obergeschoss

<u>Böden:</u>	Flur: PVC
<u>Wände:</u>	tapeziert und gestrichen
<u>Türen:</u>	Holz, weiß in Holzfutter und Bekleidung
<u>Decke:</u>	Flur: Deckenplatten, weiß
<u>Küche:</u>	voll eingerichtete Einbauküche mit Herd und Backofen sowie Kühlschrank, Sitzmöbel und Tisch Boden: PVC

6.2.3. Kellergeschoss

Die Räume im Kellergeschoss waren im Wesentlichen nicht zugänglich.

Der Boden im Flur ist mit Fliesen belegt. Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Im Hausmeisterraum Warmwasserboiler mit Spülbecken. Hebeanlage.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

7.2. Gebäude

Im Inneren des Gebäudes konnten in den zugänglichen Räumlichkeiten keine Mängel und/oder Schäden festgestellt werden.

Im Erdgeschoss sind einige der Außenjalousien defekt.

Im Übrigen konnten keine sichtbaren Mängel festgestellt werden.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Zeitnahe Verkäufe vergleichbarer Objekte waren nicht vorhanden, so dass nicht auf vergleichbare Objekte zurückgegriffen werden konnte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurden die Nutzflächenberechnung aus den Bauakten bzw. die Eintragungen in den Grundrissen berücksichtigt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

8.3. Ertragswertermittlung:

Nfl. EG ca. 171 m², OG ca. 191 m x 6,63 €/m² = € 2.400,--
 25 Stellplätze (auf FSt. 4811/7, Baulast) € 200,--

monatlicher Rohertrag € 2.600,--

abzgl. 15 % Bewirtschaftungskosten
 inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten € 390,--

monatlicher Reinertrag € 2.210,--

Jahresreinertrag:

12 x € 2.210,-- = € 26.520,--

Bodenwert:

Grundstücksgröße 548 m²

Bodenrichtwert
 inkl. Erschließungsbeiträge je m² = € 110,--

angemessener Bodenwert € 110,--

548 m² x 110,-- €/m² = € 60.280,--

Reinertrag des Bodens:

€ 60.280,-- x 6,5 % gerundet € 3.617,--

Ertrag der baulichen Anlage € 26.520,--
 abzgl. Reinertrag des Bodens € 3.617,--

Gebäude-Anteil € 22.903,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 22.903,-- x 12,20 = € 279.417,--
 zzgl. Bodenwert € 60.280,--

vorläufiger Ertragswert € 339.697,--

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierbei handelt es sich um Grundstücksmerkmale, die den Marktwert beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes bisher unberücksichtigt geblieben sind. Die Berücksichtigung dieser Merkmale im Rahmen der Wertermittlung ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

In der nicht abschließenden Aufzählung sind in Abs. 3 Ziffer 4 Bodenverunreinigungen genannt. Wie aus dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022 ersichtlich, handelt es sich um ein Grundstück, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Dabei ist das zu bewertende Flurstück in die Kategorie A, Ausscheiden und Archivieren, eingeordnet. Es gilt aktuell nicht als Altlasten-Verdachtsfläche. Es sind derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vorhanden.

Allerdings wird in dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundstück insbesondere aufgrund der früheren Nutzungen als Fabrik für Zündhölzer und Kerzen, später für Bodenwachs und Tapeten sowie dem Betrieb von zahlreichen unterirdischen Tanks noch „Überraschungen bergen“ kann.

Aufgrund dieses Sachverhalts, der jedem Erwerber zu offenbaren ist, ist von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks, quasi einem Stigma, auszugehen. Konkrete Erfahrungswerte oder Rechtsprechung, auf die hinsichtlich der Höhe des anzusetzenden Minderwertes zurückgegriffen werden kann, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Schreiben vom 03.08.2022 liegt zwar aktuell kein Altlastenverdacht vor, es besteht aber die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt ggf. hier weitere Erkenntnisse erfolgen könnten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück derzeit bebaut ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks aufgrund der Erfassung im Altlasten-Kataster sowie der Möglichkeit des Entdeckens weiterer Kontaminierungen von 10 % des unbelasteten Verkehrswertes ausgegangen.

In § 8 Abs. 3 Ziffer 6 sind als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch „grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ genannt. Diese sind in Verbindung mit §§ 2 Abs. 3 Ziffer 12, 46 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV ebenfalls zu berücksichtigen. Zu diesen grundstücksbezogenen Rechten gehörten auch Baulasten. Aktuell liegen vier Baulasten betreffend Flurstück 4811/6 vor.

In der Baulast vom 29.09.1987, Baulastenblatt Nr. 88, ist die dauerhafte Nutzung von 25 Stellplätzen zugunsten des zu bewertenden Grundstücks geregelt. Diese Stellplätze befinden sich auf Flurstück 4811/7. Für diese Stellplätze wird ausweislich des Mietvertrags eine monatliche Miete von € 200,-- bezahlt. Diese Erträge fließen dauerhaft dem Grundstück 4811/6, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, zu. Sie sind entsprechend bereits in der Ertragswertermittlung berücksichtigt und daher nicht nochmals anzusetzen.

Aufgrund der Berücksichtigung der Mieten für die Stellplätze bei der Ertragswertermittlung kommt eine nochmalige Berücksichtigung dieser Baulast nicht in Betracht.

In der Baulast vom 09.09.1987, Baulastenblatt Nr. 87, ist die Herstellung einer jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbaren Zufahrt/Zugang von der Schatt Häuser Straße zu den hinter dem Gebäude auf Flurstück 4811/6 liegenden Stellplätzen und die entsprechende Duldung der Nutzung geregelt. Diese Zufahrt erfolgt über Flurstück 4811/7. Nur aufgrund dieser Baulast können die Stellplätze hinter dem Gebäude auf Flurstück 4811/6 überhaupt genutzt werden. Hierbei handelt es sich gemäß Lageplan um ca. 8 Stellplätze, die so auf dem Grundstück genutzt werden können.

Es existiert eine weitere Baulast vom 30.07.1998, Baulastenblatt Nr. 147, die die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt mit einer Breite von 3 m bewilligt und die zu dulden ist sowie ergänzend dieses Erschließungsgrundstück unbebaut zu lassen. Hierbei handelt es sich inhaltlich um eine Erweiterung der Baulast Nr. 87.

Müssten die Stellplätze auf einem anderen Grundstück angemietet werden, so wäre hierfür eine Miete in Höhe von monatlich rund € 65,-- (Basis Mietvertrag, € 200,-- für 25 Stellplätze) zu zahlen. Bezogen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt dies einen gerundeten Betrag in Höhe von € 9.360,--.

Eine vierte Baulast vom 21.04.1997, Baulastenblatt 137, begründet die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 4811/6, ggf. die Brandmauer des Gebäudes an der Westseite des Grundstücks verschließen zu müssen, wenn dies aufgrund einer Erweiterung der Bebauung des im Westen angrenzenden Grundstücks 4811/4 baurechtlich erforderlich wird, wenn ein Mindestabstand der beiden Gebäude von 5 m unterschritten wird.

Sollte dies Situation eintreten, so hätte dies zur Folge, dass die Fenster des Treppenhauses und drei weitere Fenster zu entfernen und eine Brandmauer an der Grundstücksgrenze herzustellen wäre. Es ergäbe sich eine geringfügige Einschränkung der Nutzbarkeit des Gebäudes, da das Treppenhaus dann über keine natürliche Belichtung und Lüftungsmöglichkeit mehr verfügen würde und Fenster in Büroräumen entfallen würden.

Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus der Baulast kann nicht abgegeben werden. Allerdings ist aufgrund der aktuellen Bebauung auf dem Nachbargrundstück die Wahrscheinlichkeit eher gering. Aufgrund der generellen Möglichkeit wird ein Abschlag in Höhe von überschlägig geschätzt € 10.000,-- für die dann anfallenden Kosten vorgenommen.

Wie oben ausgeführt wurde die Dienstbarkeit bezüglich der Umspannstation (Abteilung 2 des Grundbuchs) vor der Teilung auf das ursprüngliche Grundstück (Stammgrundstück FSt. Nr. 4811) eingetragen. Die Anlage befindet sich gemäß Lageplan nicht auf dem Wertermittlungsobjekt. Sie blieb bei der Wertermittlung daher unberücksichtigt. Sie wäre im Übrigen auch für den zu erzielenden Ertrag ohne Einfluss.

In der Zweiten Abteilung ist weiter eingetragen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Zugangsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 4811/7. Im Kaufvertrag aus dem Jahr 2008 führt die Notarin hierzu aus, dass mit diesem Recht ausschließlich Flurstück 4811/8 belastet ist. Auch gemäß Grundbuch ist lediglich die laufende Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 4811/8 belastet. Diese Grunddienstbarkeit bleibt bei der Wertermittlung außer Betracht. Sie hätte auch keinen Einfluss auf den mit dem Gebäude zu erzielenden Betrag.

Dies ergibt die weitere Berechnung wie folgt:

- <u>vorläufiger</u> Ertragswert, s.o. Ziffer 8.3.	€	339.697,--
- abzgl. merkantiler Minderwert für potentielle Altlasten, Risikoabschlag 10 %	€	33.970,--
- abzgl. mögliche Kosten Verschließen der Brandmauer, Risikoabschlag	€	<u>10.000,--</u>
- Zwischensumme	€	295.727,--
- zzgl. Begünstigung Überfahrtsrecht und Nutzung Stellplätze am Haus	€	<u>9.360,--</u>
- Ertragswert	€	305.087,--
- Ertragswert gerundet	€	<u>305.000,--</u>

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

An den Mieter ist über das Verwaltungs-/ Bürogebäude hinaus auch ein weiterer Gebäudeteil auf einem anderen Grundstück vermietet. Der zwischen dem Eigentümer und dem Mieter abgeschlossene Mietvertrag beinhaltet alle vermieteten Gebäudeteile. Diese sind im Mietvertrag jeweils mit einer gesonderten Miete ausgewiesen. Diese Ertragswertermittlung beinhaltet ausschließlich die Miete, die sich auf das Bewertungsobjekt bezieht. Es wurde die Miete zugrunde gelegt, die im Mietvertrag vereinbart ist. Die weiteren Mietzahlungen werden jeweils bei den Grundstücken berücksichtigt, auf denen sich die jeweiligen Gebäude(-Teile) befinden.

Der Bodenrichtwert wurde dem Bodenrichtwertportal BORIS Baden-Württemberg entnommen. Dieser Wert wurde zum 01.01.2022 ermittelt. Anhaltspunkte für eine Erhöhung des Wertes seit der letzten Ermittlung liegen nicht vor, so dass der Richtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Der Liegenschaftszins wurde mit 6,5 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Gemeinde Meckesheim werden keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für gewerblich genutzte Objekte. Für Büro- und Verwaltungsgebäude wird dabei grundsätzlich ein Liegenschaftszins in Höhe von 6 % empfohlen, mit Abweichungen je nach Besonderheit der Lage und der Vermietbarkeit. Aufgrund der eher ländlichen Lage sowie der fehlenden Möglichkeit der Teilbarkeit des Objekts wird ein Liegenschaftszins von 6,5 % für sachgerecht erachtet.

Bei dem Gebäude wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Erhaltungsaufwendungen von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen. Bei einem Liegenschaftszins von 6,5 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 12,20.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden der bei der Besichtigung des Objekts vorgefundene Zustand des Objekts sowie der zugänglichen Räumlichkeiten berücksichtigt. Zudem ergeben sich aus dem vorgelegten Mietvertrag umfangreiche vom Eigentümer (Vermieter) durchgeführte Renovierungsmaßnahmen innerhalb der Mietsache. Gemäß Mietvertrag ist der Mieter auch zu den weiteren Schönheitsreparaturen verpflichtet. Aus den genannten Gründen wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15 % als angemessen zugrunde gelegt.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der zugänglichen Räumlichkeiten sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Räumlichkeiten (soweit diese zugänglich waren), die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine eigenen Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Auf die beigefügte aktuelle Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022 wird verwiesen. Diese Ausführungen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auf die diversen Eintragungen in das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Meckesheim sowie deren Wertrelevanz wird verwiesen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 305.000,--

in Worten: dreihundertfünftausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Objekts ohne Beisein Dritter vorgenommen. Auf die Einschränkungen hinsichtlich der Zugänglichkeit aufgrund des Geschäftsbetriebs der Mieterin wird nochmals hingewiesen.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 10. November 2022

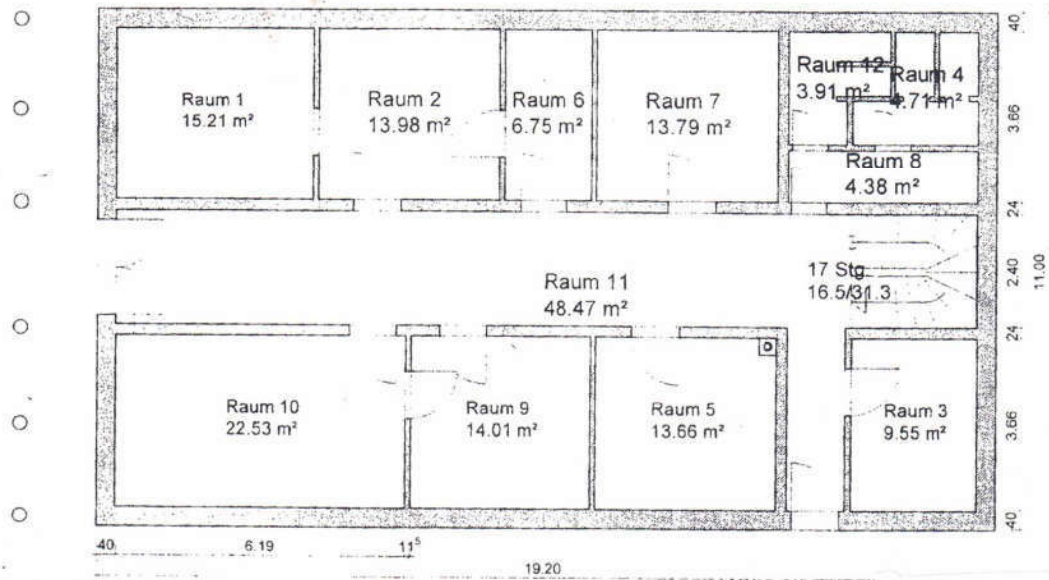
*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

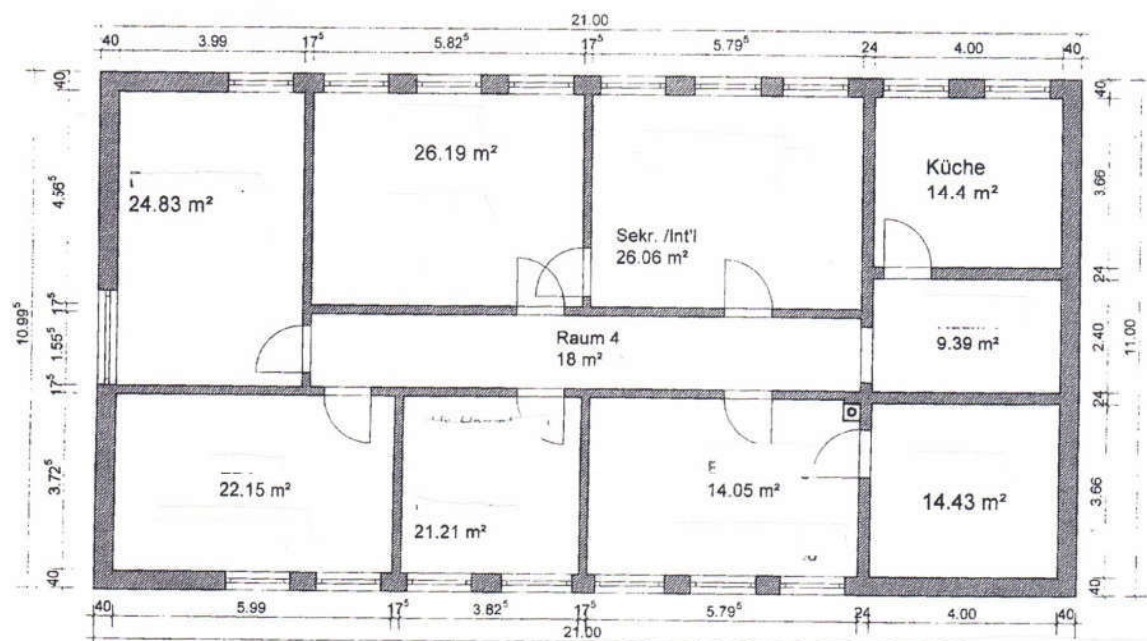
- *Grundrisse aller Ebenen des Gebäudes mit Maßketten und Flächenangaben*
- *Nutzflächenberechnung und Baubeschreibung zum Umbau von 1987*
- *Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, Schalt- und Umspannstation vom 24. Juni/ 22. Juli 1985 mit Lageplan*
- *Baulast vom 30.07.1998, Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer jederzeit begeh- und befahrbaren Zufahrt von 3 m Breite zu Lasten Flurstück 4811/6, Baulastenblatt 147*
- *Baulast vom 21.04.1997/05.03.1997 zu Lasten Flurstück 4811/6, Blatt 137, Verschließen der Brandwand an der Westseite*
- *Baulast vom 29.09.1987 zu Gunsten Flurstück 4811/6, Herstellung und Unterhaltung von 25 Pkw-Stellplätzen, Baulastenblatt 88*
- *Lageplan zu den Stellplätzen gemäß Baulastenblatt 88 und Erreichbarkeit Stellplätze zu Baulastenblatt 147*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Lageplan bezüglich der Umspannstation vom 19.06.1985*
- *Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg, Flurstück 4811/6*
- *Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*
- *Fotodokumentation mit 15 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 3 Ausfertigungen auf CD-ROM im PDF-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.



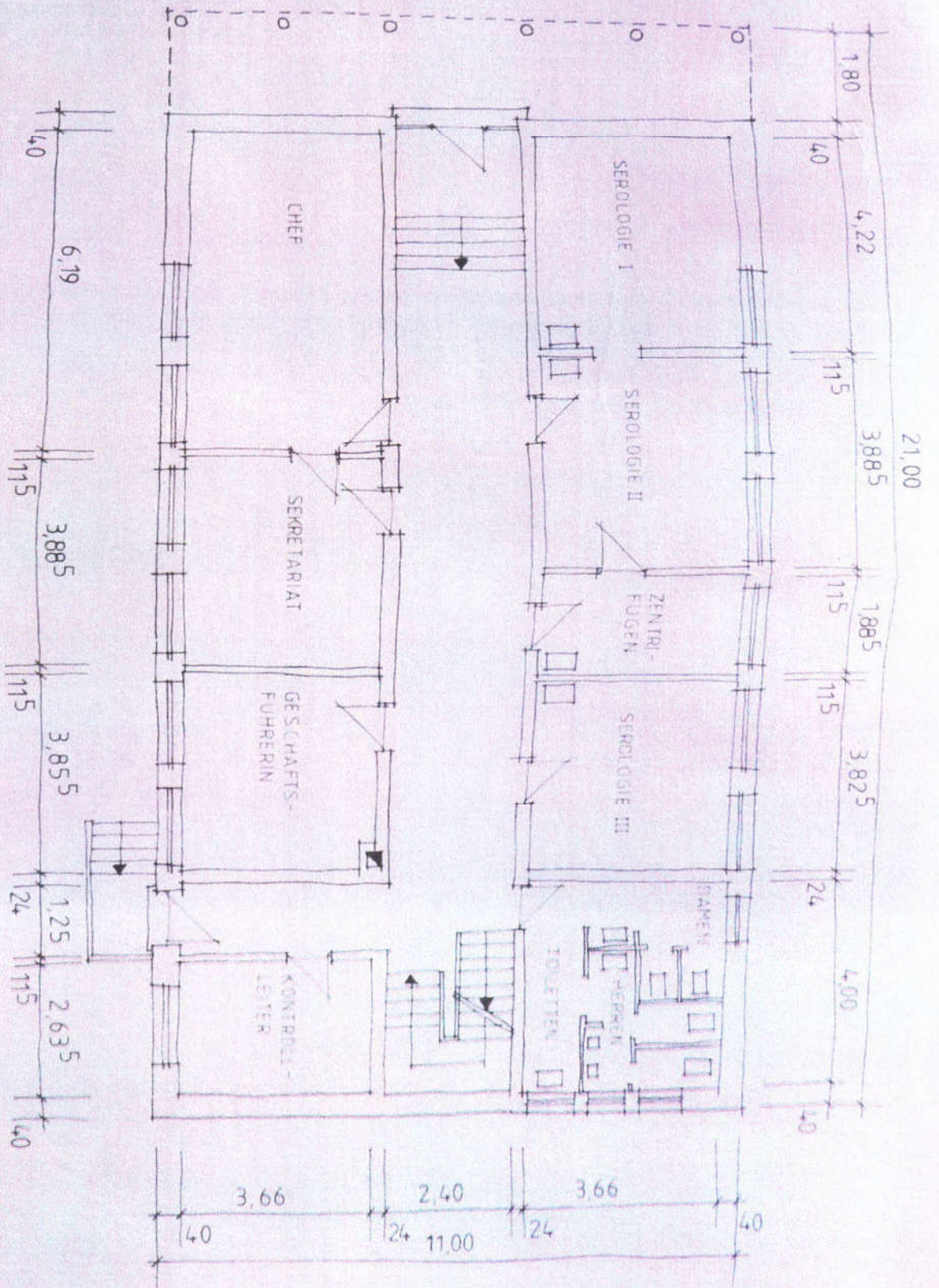
Erdgeschoss -



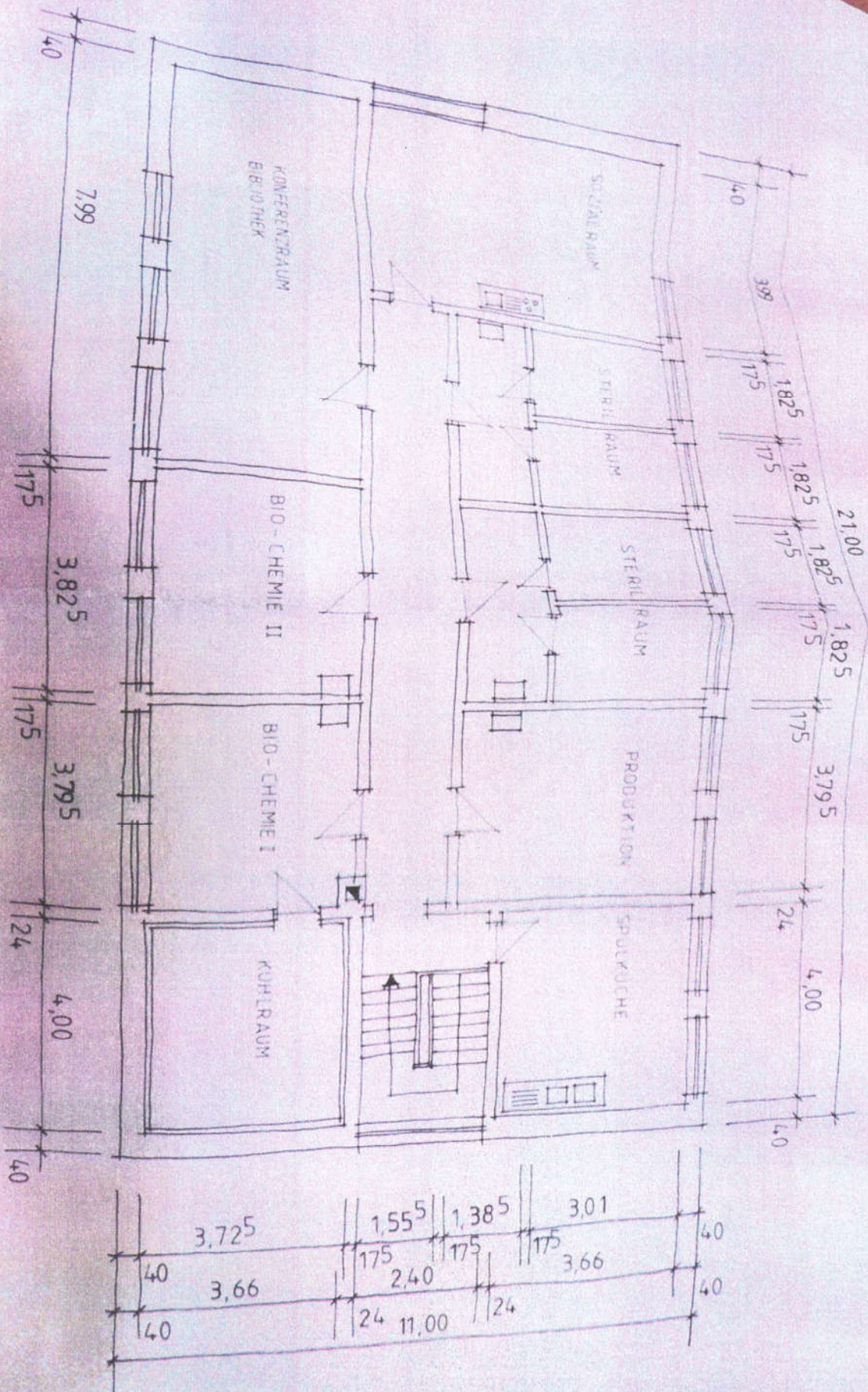
Obergeschoss



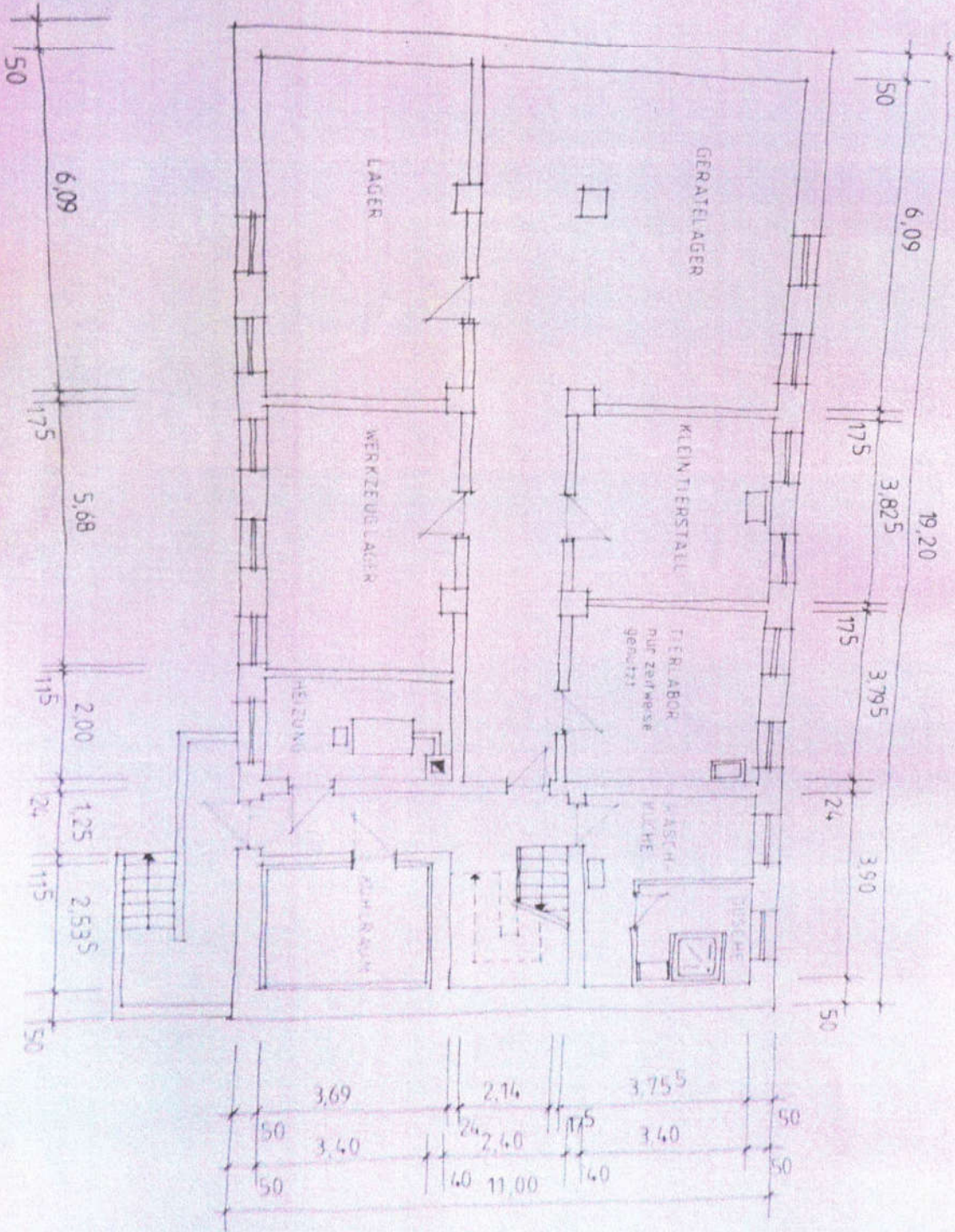
EG



OG



UG



BESTANDSPLÄNE BIOGEBÄUDE SCHATTBÜSCHESTR. 6 6922 HECKESHEIM

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN

AUFENTHALT	$3,99 \times 6,36$	$= 25,4^0$
LABOR I	$1,85^5 \times 3,00$	$= 5,6^0$
I II	I	$= 5,6^0$
I III	I	$= 5,6^0$
I IV	I	$= 5,6^0$
I V	$3,79^5 \times 4,58^5$	$= 17,4^0$
WASCHKÜCHE	$4,00 \times 3,66$	$= 14,6^0$
VORRAUM I	$3,82^5 \times 1,41$	$= 5,4^0$
I II	I	$= 5,4^0$
FLUR I	$11,79^5 \times 1,60$	$= 18,9^0$
BIBLIOTHEK	$7,99 \times 3,72^5$	$= 29,8^0$
LABOR VI	$3,82^5 \times 3,72^5$	$= 14,2^0$
I VII	$3,79^5 \times 3,72^5$	$= 14,1^0$
KÜCHENRAUM I	$4,00 \times 3,72^5$	$= 14,9^0$
	$\Sigma 00$	$182,5^0$
LABOR VIII	$4,22 \times 3,66$	$= 15,4^0$
LABOR IX	$3,88^5 \times 3,66$	$= 14,2^0$
I X	$1,88^5 \times 3,66$	$= 6,9^0$
I XI	$3,82^5 \times 3,66$	$= 14,0^0$
TOILETTEN	$4,00 \times 3,66$	$= 14,6^0$

FLUR

$$15,62 \times 2,40 = 37,5^{\circ}$$

$$1,25 \times 3,9 = 4,9^{\circ}$$

Büro I

$$6,19 \times 3,66 = 22,7^{\circ}$$

I II

$$3,88^5 \times 3,66 = 14,2^{\circ}$$

Büro III

$$3,82^5 \times 3,66 = 14,0^{\circ}$$

I IV

$$2,63^5 \times 3,66 = 9,6^{\circ}$$

$$\Sigma EC \quad \underline{168,0^{\circ}}$$

Keller I

$$6,09 \times 6,07 = 37,0^{\circ}$$

$$7,97 \times 2,14 = 17,1^{\circ}$$

Keller II

$$3,82^5 \times 3,75^5 = 14,4^{\circ}$$

I III

$$3,79^5 \times 3,75^5 = 14,3^{\circ}$$

DUSCHE

$$3,90 \times 3,40 = 13,3^{\circ}$$

Keller IV

$$6,09 \times 3,69 = 22,5^{\circ}$$

I V

$$5,68 \times 3,69 = 21,0^{\circ}$$

HEIZRAUM

$$2,00 \times 3,69 = 7,4^{\circ}$$

KÜHLRAUM

$$2,53^5 \times 3,40 = 8,6^{\circ}$$

FLUR III

$$1,25 \times 3,8 = 4,8^{\circ}$$

$$\Sigma UC \quad \underline{160,4^{\circ}}$$

$$OC \quad 182,5^{\circ}$$

$$EC \quad 168,0^{\circ}$$

$$UC \quad \underline{160,4^{\circ}}$$

$$\Sigma \quad \underline{\underline{510,9^{\circ}}}$$

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

$$\begin{array}{rcl} 19,20 \times 11,00 \times 2,61 & = & 551,2 \text{ m}^3 \\ 21,00 \times 11,00 \times 7,00 & = & 1617,0 \text{ m}^3 \\ \hline \Sigma & = & \underline{\underline{2168,2 \text{ m}^3}} \end{array}$$

BERECHNUNG DER GRUND FLÖCHE

$$21,00 \times 11,00 = \underline{\underline{231,0 \text{ m}^2}}$$

WÄIBSTADT 02-01-1987

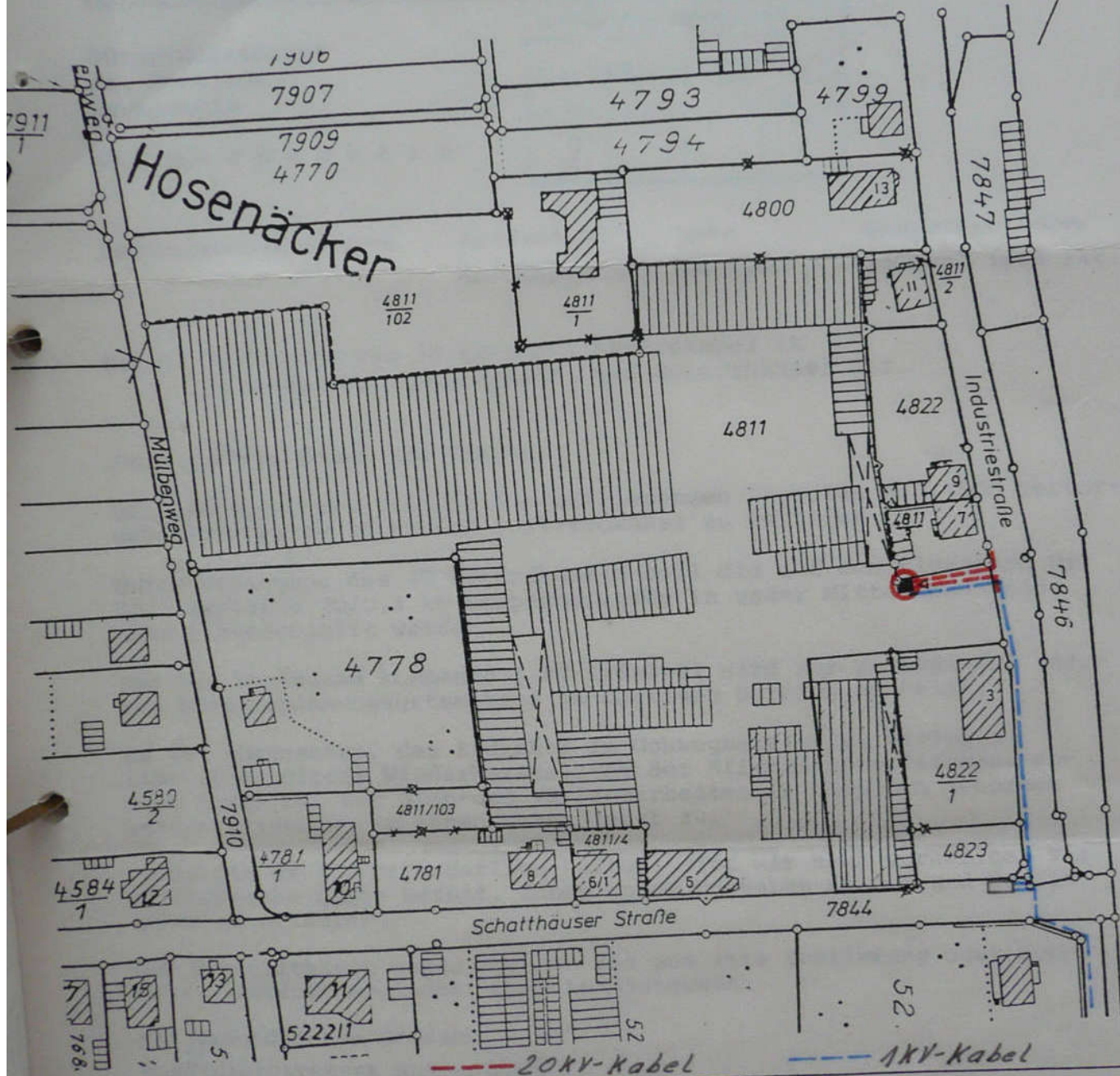


Karte

Flurkarte 54.98

Gemarkung Meckesheim

M. 1:1500



--- 20KV-Kabel

--- 1KV-Kabel

	Datum	Name	Elektrizitätswerk Elsenzthal Bammental Rheinelektra Aktiengesellschaft	
Gezeichnet:	19.6.85	Kula		
Geprüft:				
Maßstab:	Betr.: Verlegung von 20 kV- u. 1 kV-Erdkabel in Meckesheim Industriestraße und Schatt- häuserstraße			
1:1500				

481

Grundstück - Flurstück-Nummer

-Straße Nr.

6

Seite 1

Änderungen und Löschungen

Inhalt der Eintragung

Lfd.
Nr.

2

1 [redacted] hat als Eigentümer des Flurstücks Nr. 4811 am 08.09.1987 für sich und seine Rechtsnachfolger, die baurechtliche Verpflichtung übernommen, auf Flst.Nr. 4811 insgesamt 25 Kfz.-Stellplätze zur ausschließlichen Nutzung für das Anwesen Flst.Nr. 4811 Teil (Schatthäuser Str. 6) zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten.

6922 Meckesheim, 29.09.1987
Der Baulastenbuchführer:

gez. Koch
K o c h
Bürgermeister

Folgende Seite

Änderungen und Löschungen

Inhalt der Eintragung

Lfd.

1

hat als Eigentümerin des Flst.Nr. 4811/6 am 5.3.1997 zur Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die Brandwand auf der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 4811/4 vollständig zu verschließen, wenn der Angrenzer von Flst.Nr. 4811/4 sein Anwesen erweitert und dadurch der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden unterschritten werden sollte.

Meckesheim, 21.04.1997

Der Baulastenbuchführer:



Schwarz

Mehrfertigung zu den Bauakten

Lfd.	I n h a l t d e r E i n t r a g u n g	Änderungen und Löschungen
1	[redacted] hat als Eigentümer des Flst.Nr. 4811, am 10.07.1998 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt (3 m Breite) über das neuzubildende Erschließungsgrundstück Flst.Nr. 4811/Teil Erschließung zu den Baugrundstücken Flst.Nr. 4811/Teil West und Teil Ost jederzeit uneingeschränkt zu dulden sowie das Erschließungsgrundstück unüberbaut zu lassen. Meckesheim, 30.7.1998 Der Baulastenbuchführer: <i>[Signature]</i> Schwarz	

Mehrfertigung erhalten:

- Grundbuchamt i./Hse.
- Landratsamt -Baurechtsamt-
- Bauakten
- Registatur

12.2.1982
[Signature]

BAUBESCHREIBUNG

zum Umbau des Bürogebäudes in 6922 Meckesheim, Schatthäuserstr.6
Flurstück Nr. 4811 zu einem Laborgebäude für die
[Redacted]

Das jetzige Gebäude wird in seinem äußeren Erscheinen in folgenden Punkten geändert:

- das Pförtnerhaus wird abgerissen
- diverse Wandnischen am Eingang werden egalisiert
- der Eingangsbereich, ebenso der Seiteneingangsbereich und Flurfenster werden isolierverglast
- sämtliche Fenster werden erneuert durch Kunststoffenster, mit Dreh-Kippflügel, isolierverglast
- an der Südseite wird anstelle der Rolläden ein Sonnenschutz eingebaut
- Die Kellerfenster werden ausgebessert und mit Gittern versehen
- das Fenster im jetzigen Tresor wird geschlossen
- am Eingang wird eine Rufanlage installiert
- Drainage Kellerboden mit Pumpe

Das Dach wird neu abgedichtet und mit 10 cm Wärmedämmung versehen. Die Heizungsanlage wird erneuert, im Gebäude kommen neue Plattenheizkörper zum Einsatz.

Eine Tankkapazität von 16.000 Liter wird oberirdisch im Keller des Nachbargebäudes eingebaut.

Im gesamten Gebäude werden alle Leichtbauwände entfernt und durch massive Steinwände nach den Plänen des Mieters ersetzt.

Die neuen Wände erhalten einen Kalkzementputz.

Die Wände im Flur/Laborbereich erhalten einen Wandbelag aus Glasfasertapeten mit abwaschbarem Farbanstrich.

Im Verwaltungsbereich ist eine Papiertapete vorgesehen. Die Fußböden im Flur, EG und Verwaltungsbereich werden abgeschliffen und neu versiegelt, im Labortrakt wird darauf ein wasserdichter PVC-Belag verlegt.

Sämtliche Innentüren des Gebäudes werden durch Holztüren ersetzt. Der Einbau einer Schließanlage erfolgt durch den Mieter im Verwaltungsbereich.

Alle Laborräume erhalten einen Kalt/Warmwasseranschluß nebst Abwasseranschluß nach dem Plan des Mieters.

Der jetzige Tresorraum wird zu einem Kühlraum umgebaut, er erhält eine allseitige ausreichende Isolierung.

Wand/Bodenbelag nach Absprache mit dem Mieter.

Zu Kühlzwecken steht dem Mieter ein Brauchwasserbrunnen auf dem Gelände zur Verfügung.

Das Gebäude hat einen eigenen Stromanschluß mit einer maximalen Kapazität von jetzt 60 KW. Eine Erhöhung der Abnahmekapazität auf 80 KW ist möglich. Installation der Elektro-Anlage nach Angaben des Mieters.

Im Keller des Gebäudes befindet sich ein Telefonanschluß mit 5 Amtsleitungen. Es werden 2 Amtsleitungen und ein Telexanschluß verlegt.

Im Keller neben der Treppe wird eine Waschküche eingerichtet, mit Einbau einer Dusche.

Auf dem Grundstück 4811 werden in unmittelbarer Nähe zum Laborgebäude ^{mind. 25} _{max. 40} PKW-Stellplätze* zur Verfügung gestellt.
*Ausführung geteert mit Randstein

Die Beleuchtungskörper und deren Montage werden vom Mieter übernommen.



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

I. Frau
A. Sprenger-Hentschel
Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106
Aktenzeichen 106.6929:04115-003
Bearbeiter/in Herr Grünberger
Zimmer-Nr. 219
Telefon +49 6221 522-1745
Fax +49 6221 522-91745
E-Mail R.Gruenberger@Rhein-Neckar-Kreis.de
Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung
Datum 03.08.2022

Zwangsversteigerung Grundstücke Flst.-Nrn. 4811/6, 4811/7 und 4811/8, Gemarkung Meckesheim – Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster

Ihre E-Mail vom 03.08.2022

Anl. Übersicht zur Teilflächenbildung

Sehr geehrte Frau Sprenger-Hentschel,

alle drei genannten Grundstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und sind Teil des Altstandortes

Die war mit bis zu 300 Mitarbeitern auf den drei genannten und weiteren Grundstücken von 1924 bis 1983 ansässig (s. Übersicht zur Teilflächenbildung) und hat zunächst Zündhölzer und Kerzen, später auch Bodenwachs und Tapeten hergestellt. Ditzel hat zahlreiche unterirdische Tanks betrieben, die nur teilweise ausgebaut oder gereinigt und verfüllt wurden. Dazu fanden zahlreiche Neubau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen statt. Insoweit könnte der Untergrund auf dem insgesamt mehr als 23.000 qm großen Gelände noch Überraschungen bergen.

Die angefragten Grundstücke sind wie folgt aktuell bewertet:

-das Grundstück Flst.-Nr. 4811/6 als Bestandteil der Teilfläche Restfläche, Obj.-Nr. 04115-001, mit der Bewertung A (Ausscheiden und Archivieren) auf Beweismiveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser,

-die Grundstücke Flst.-Nr. 4811/7 und 4811/8 als Teilfläche Kerzenfabrik, Obj.-Nr. 04115-003, mit der Bewertung B (Belassen)-Neubewertung bei Nutzungsänderung auf

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Mensch und der Bewertung B-Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 4 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Alle drei Grundstücke gelten aktuell nicht als altlastverdächtig.

Auf Teilfläche 04115-003 fanden technische Untersuchungsmaßnahmen statt und der Altlastverdacht wurde geklärt. Falls eine sensible Nutzung geplant ist, ist eine Neubewertung erforderlich.

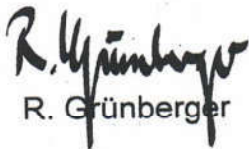
Aus der Erfassung der Teilfläche 04115-001 sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.

Zu beiden Teilflächen existieren Gutachten, insbesondere zur Teilfläche 04115-003 (s. Übersicht zur Teilflächenbildung). Ein Bericht zur „Umwelttechnische Untersuchung vom 27.02.2008“ ist uns nicht bekannt. Auch haben wir keine Kenntnis von Aushubarbeiten auf den genannten Grundstücken.

Sie können bei Bedarf und nach Vereinbarung gerne Akteneinsicht nehmen.

Für diese Auskunft wird nach der Gebührenverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als untere Verwaltungsbehörde, als untere Baurechtsbehörde, als untere Aufnahmebehörde und als untere Eingliederungsbehörde vom 15.12.2006 in der Fassung der 9. Änderungsgebührenverordnung vom 11.12.2019 eine Zeitgebühr von 139,20 € erhoben.

Mit freundlichen Grüßen


R. Grünberger

Übersicht zur Teilflächenbildung zum Standort 04115-000

Teilfläche BAK-Nr.	04115-001		04115-003
Teilfläche Bezeichnung	Teilfläche Restfläche		Teilfläche Kerzenfabrik
Grundstücke aktuell Flst.-Nr.	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/6		4811/7, 4811/8
historische Grundstücke bei historischen Erkundungen 1999	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/5, 4811/6		4811/7, 4811/8
BN Wp Bo-GW	1		4
Einstufung Bo-GW	A		B-Ent
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Boden- und Schichtwasserkontamination: Eluat max. 0,35 µg/l PAK. Im Schichtwasser max. 4.455 µg/l BTEX, 1.900 µg/l MKW und 48 µg/l PAK sowie diverse P-Wert-Überschreitungen durch SM. Abstrom des nutzungswürdigen Grundwasserleiters nicht belastet. Bewertung aufgrund Nutzung und Versiegelung zum Bewertungszeitpunkt. Bei Nutzungsänderung ist eine Neubewertung erforderlich.
BN Wp Bo-M	1		2
Einstufung Bo-M	A		B-Neu
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Bodenluftanalytik: max. 32 mg/cbm Summe AKW, max. 0,3 mg/cbm Summe LHKW. Teilweise organoleptische Auffälligkeiten (Öl- und Aromatengeruch) bei Sondierungen).
Gutachten Büro/Datum	Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 12.11.1999 HE		Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 09.11.1999 HE Töniges 04.02.2000 OU U/C-tec 05.05.2004 DU U/C-tec 28.01.2005 DU Forts. U/C-tec 30.09.2005 DU Forts. U/C-tec 10.02.2006 SU U/C-tec 24.02.2006 SU Forts. U/C-tec 07.12.2007 SU Forts.



20 m



Home



Karten



Kontakt



Rechtliches



Koordinatensystem

32 486375.14, 5463024.65

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

nach Sinsheim

Meckesheim

Obsthalle

Gemeindeberg

Industriegebiet Nord

Gewerbegebiet Bemannsbruch

Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

nach Ditzheim

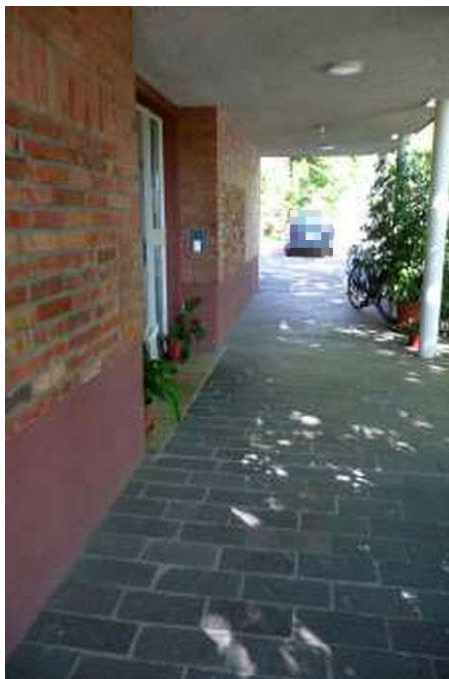
nach Sinsheim

11. **Fotodokumentation**

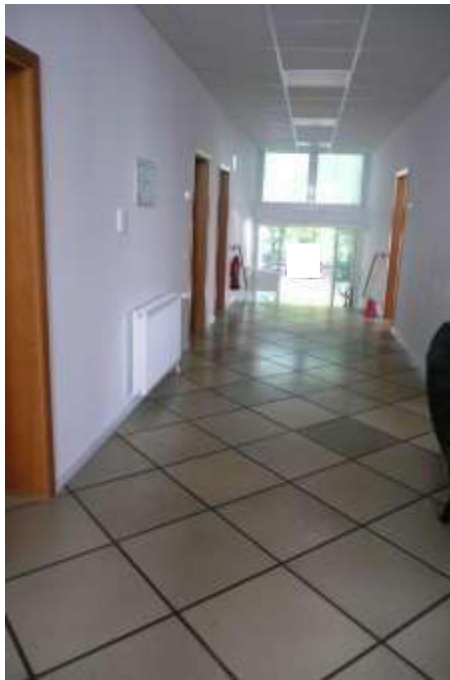
Eingangsbereich, Ostseite des Gebäudes



Überdachter Eingangsbereich



Flur Erdgeschoss



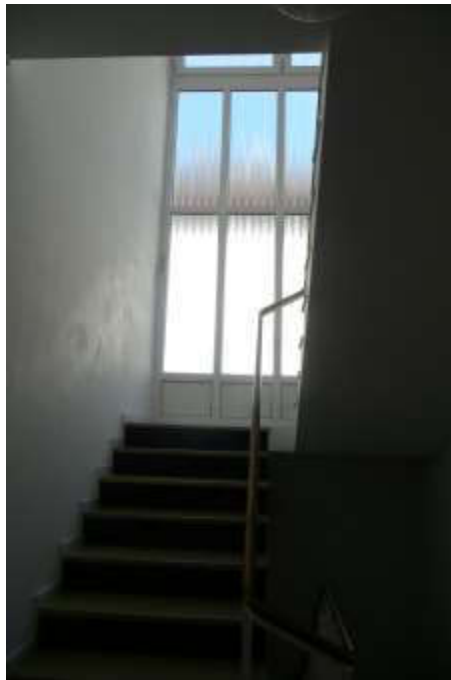
Seitenausgang zur Freifläche im Erdgeschoss



Zugang zu den Toiletten im Erdgeschoss



Treppenhaus zum Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Sozialraum (Küche) Obergeschoss



Räume im Kellergeschoss



Heizung im Kellergeschoss



DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 – 757 61 62
Telefax: 06221 – 83 03 71

Datum: 11.11.2022
Zeichen: 07.22

Az.: 4 K 122/20

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Gemischt genutztes Grundstück, bebaut mit einem L-förmigen Gebäude, ehemaliges Fabrik- und Bürogebäude, Baujahr vermutlich 1933, diverse Umbauten sowie Umnutzungen, Freifläche mit Stellplätzen
Gebäudeteil mit Ost-West-Ausrichtung zweigeschossig, unterkellert; im Erdgeschoss teilweise Büroräume, sonst Nutzung als Wohnung (durch den Eigentümer)
Gebäudeteil Nord- Süd teils zwei-, teils eingeschossig; das Obergeschoss wurde verbunden mit dem Obergeschoss des Ost-West-Gebäudes (Wanddurchbruch) und bildet eine Wohnung.
Im Erdgeschoss des Nord-Süd-Gebäudes kleine Werkstatt mit Verkaufsbereich und eine Wohnung, diese zurzeit leerstehend. Werkstatt/Verkaufsbereich durch den Eigentümer genutzt*

in

*Schatthäuser Straße
74909 Meckesheim*

Gebäude Haus 2 (II) von Osten



Gebäude Haus 3 (III) von Südosten



Gebäude Haus 2 und 3 von Westen

Haus 2

Haus 3



Verkehrswert: € 410.000,-

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 11
5.1. Bauweise, Raumaufteilung, Ausstattung „Haus 3“	Seite 12
5.1.1. Raumaufteilung	Seite 12
5.1.2. Ausstattung	Seite 13
5.1.2.1. Erdgeschoss	Seite 13
5.1.2.2. Obergeschoss	Seite 14
5.2. Kellergeschoss	Seite 14

5.3. Bauweise, Raumaufteilung, Ausstattung „Haus 2“	Seite 15
5.3.1. Erdgeschoss	Seite 15
5.3.1.1. Raumaufteilung	Seite 15
5.3.1.2. Ausstattung	Seite 16
5.3.2. Obergeschoss	Seite 17
5.3.2.1. Raumaufteilung	Seite 17
5.3.2.2. Ausstattung	Seite 17
5.4. Außenanlagen	Seite 17
6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 18
6.1. Vorbemerkung	Seite 18
6.2. Gebäude 2	Seite 18
6.3. Gebäude 3	Seite 18
7. Wertermittlung	Seite 19
7.1. Einleitung	Seite 19
7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 20
7.3. Ertragswertermittlung	Seite 21
7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 22
7.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 24
8. Zusammenfassung	Seite 25
9. Anlagen	Seite 26
10. Fotodokumentation	Seite 27

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Meckesheim, Grundbuchauszug Blatt 29675 vom 12.10.2020*
- *Bauakten der Gemeinde Meckesheim, ursprüngliches Gesamtgrundstück 4811, ca. 600 Seiten*
- *Kaufvertrag vom 31.12.2008, Notarin Bianca Eismann, UR 965/2008*
- *Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, Schalt- und Umspannstation vom 24. Juni/ 22. Juli 1985 mit Lageplan vom 19.06.1985*
- *Grunddienstbarkeit, Kellernutzungs- und Zugangsrecht für den Eigentümer von Flurstück 4811/7 vom 22.11.1993*
- *Baulast vom 30.07.1998, Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt von 3 m Breite zu Lasten Flurstück 4811/6, Baulastenblatt 147*
- *Baulast vom 21.04.1997/05.03.1997 zu Lasten Flurstück 4811/6, Blatt 137*
- *Baulast vom 29.09.1987 zu Gunsten Flurstück 4811/6, Herstellung und Unterhaltung von 25 Pkw-Stellplätzen, Baulastenblatt 88 mit Lageplan*
- *Herstellung und Duldung eines jederzeitigen Zugangs bzw. Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen auf Flurstück 4811/6 über Flurstück 4811 (Stammgrundstück), Baulastenblatt 87*
- *Kaufvertrag vom 27.08.1992, Oberjustizrat Hoffmann, Sinsheim, UR 2149/92*
- *Vertragsänderung vom 22. November 1993, Oberjustizrat Hoffmann Sinsheim, UR 3437/93 zum Kaufvertrag vom 27. August 1992*
- *Kaufvertrag vom 17.08.2006, Notariat Neckarbischofsheim, Notar Rainer Gliese, UR 1048/2006*
- *Gutachten vom 07.12.2007, Untersuchung für die Sanierung nach Grundwasserschadenfall, U/C-tec Umweltconsulting und Technologie GmbH Walldorf*
- *Stellungnahme LRA RNK, Wasserrechtsamt zu einem Grundwasserschadenfall von April 2008*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Internetseite und Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*
- *Erhebungen im Ortstermin*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2020, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist.
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019
- BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
9. Auflage 2020
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter
Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 31.05.2022

Az.: 4 K 122/20

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Meckesheim Blatt 29675
Flurstück 4811/7 Gebäude- und Freifläche
Schatthäuser Straße

2.355 m²

2.3. Ortstermin:

Über den Besichtigungstermin am 03. August 2022 wurden informiert:

- Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
- der Eigentümer

Die Gläubigerin hatte bereits im Vorfeld angekündigt, nicht am Termin teilnehmen zu wollen. Sie wurde aber nachträglich über die Durchführung des Ortstermins informiert.

An der Besichtigung des Objekts hat teilweise ein Mitarbeiter der Firma des Schuldners teilgenommen und mir den Zutritt zu den Räumlichkeiten ermöglicht. Das Wohngebäude wurde mit dem Eigentümer gemeinsam besichtigt.

Die Besichtigung des Außenbereichs erfolgte durch die Unterzeichnerin allein.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag

03. August 2022

2.4.2. Qualitätsstichtag

03. August 2022

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Meckesheim Blatt 29675

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 2

Flurstück 4811/7	Schatthäuser Straße Gebäude- und Freifläche	23 a 55 m ²
------------------	--	------------------------

Abteilung II:

laufende Nr. 1

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht) für
Rheinelektra Aktiengesellschaft in Mannheim.**

Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993.

Eingetragen am 27.04.1994.

Anmerkung:

Die Bewilligung dieser Dienstbarkeit erfolgte 1985, also zu einem Zeitpunkt, als das Flurstück 4811 noch nicht geteilt war. Diese Umspannstation befindet sich nicht auf dem Flurstück 4811/7. Die Abtrennung dieses Flurstücks wurde 1997 beantragt.

laufende Nummer 2:

Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- und Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.4811/7.

Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993

Eingetragen am 27.04.1994

Anmerkung:

Zur Lage des Kellerraums existiert eine Anlage zur notariellen Urkunde vom 22.11.1993. Die in dieser Anlage festgehaltenen Grundstücksgrenzen entsprechen nicht den Lageplänen aus dem aktuellen Geo-Portal Baden-Württemberg aus dem Internet. Nach diesem Lageplan befindet sich dieser Kellerraum auf dem heutigen Grundstück Flst. 4811/7 (Gegenstand dieser Wertermittlung). Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

laufende Nr. 4

*Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.10.2020 (4 K 122/20).
Eingetragen am 12.10.2020.*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Meckesheim im Industriegebiet westlich des Ortskerns, westlich der Bahnlinie Neckargemünd-Sinsheim in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das Grundstück ist nach mehrfacher Teilung des Stammgrundstücks 4811 zwischen 1987 und 1998 in seiner jetzigen Form und Größe entstanden. Die genauen Daten der einzelnen Aufteilungen sind aus den Bauakten nicht ersichtlich.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan existiert. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Dieser Bereich wird gemäß den Bauakten als Industriegebiet angesehen.

In der unmittelbaren Umgebung, insbesondere auf den weiteren neu entstandenen Teilflächen des ursprünglichen Grundstücks ausschließlich gewerbliche Nutzung.

<i>Einwohner:</i>	<i>Meckesheim mit allen Ortsteilen ca. 5.200 Stand 31.12.2021, Quelle: Internetseite der Gemeinde</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Ortsmitte Meckesheim mit Rathaus sowie Geschäften des täglichen Bedarfs in 2-3 km erreichbar</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Gemeinschaftsschule mit Grundschule am Ort alle sonstigen weiterführenden Schulen in Bammental, Neckargemünd und Sinsheim</i>
<i>Verkehrsanbindung</i>	<i>B 45, überörtliche Bundesstraße Neckargemünd- Sinsheim in 1 km</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>Anschluss BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschluss- stelle Sinsheim ca. 8 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bahnhof Meckesheim, S-Bahn Neckargemünd- Sinsheim in 2 Gehminuten</i>

5. Gebäudebeschreibungen

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in den Bauakten sowie den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile der Gebäude kann keine Haftung übernommen werden.

In dem beigefügten Plan ist das von West nach Ost verlaufende Gebäude als „Haus III“ bezeichnet, der von Süd nach Nord verlaufende Teil als „Haus II“. Bei den diversen baulichen Anlagen handelt es sich um eine frühere Fabrikanlage, zeitweise als Kerzenfabrik mit Produktion, später als Tapetenfabrik mit Lager.

Am ursprünglichen Gebäude erfolgten diverse Umnutzungen und Umbauten, vor allem seit 1980 (Laborgebäude, Verwaltungs- und Bürogebäude, Produktionsräume etc.). Der Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes, Gebäude III, in den jetzigen Zustand mit Wohn- und Büroräumen erfolgte gemäß Bauakten im Jahr 1997.

Die Gebäudeaufteilung gemäß Plänen aus den Bauakten, dort als Gebäude 2 und Gebäude 3 bezeichnet, entspricht nur noch teilweise den aktuellen örtlichen Gegebenheiten bzw. der aktuellen Nutzung. Die Trennmauer zwischen den beiden Gebäuden im Obergeschoss wurde durchbrochen und diese ehemaligen Büroräume in Gebäude 2 zu Wohnräumen durch den jetzigen Eigentümer ausgebaut.

5.1. Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung Gebäude Haus III

Aktuell wird das Gebäude III ausschließlich durch den Eigentümer, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich einige Büroräume, im übrigen Wohnbereich. Im Obergeschoss ausschließlich Nutzung zu Wohnzwecken. Die Büroräume waren bereits zu früheren Zeiten als Büroräume genutzt, die sich westlich anschließenden Räumlichkeiten waren Lager und Fabrikation.

Der jetzt zu Wohnzwecken genutzte (hintere) Bereich entspricht nicht den Vorgaben der LBO Baden-Württemberg für Wohnräume, weil diese hinteren Räume im Erdgeschoss nicht über eine ausreichende Belichtung und Belüftung verfügen. Auf der Nordseite ist im Erdgeschoss auf dem angrenzenden Flurstück 4811/8 ein eingeschossiges Gebäude angebaut, so dass hier keine natürliche Belichtung möglich ist. Auf der Südseite ist im Erdgeschoss im Bereich des Anbaus von Haus II ebenfalls keine natürliche Belichtung gegeben. Lediglich an der Westseite des Gebäudes, wieder zur Flurstück 4811/8, sind einige Fenster vorhanden.

Insbesondere der Plan für das Erdgeschoss entspricht nicht der aktuellen Nutzung. Der östliche Teil wird als Büro genutzt, der westliche Teil wurde zu Wohnräumen umgestaltet. Bei dem westlichen Teil handelt es sich um ehemalige Produktions- bzw. Lagerräume ohne Tageslicht.

Zum Gebäude bestehen zwei Zugänge. Der Zugang von der Ostseite führt zu den im Erdgeschoss gelegenen Büroräumen; über den Zugang von der Südseite über die Terrasse gelangt man direkt in die Wohnräume.

5.1.1. Raumaufteilung

Erdgeschoss:	diverse Büroräume und kleiner Konferenzraum, Küche im Bürobereich Aufgangstreppe zum Wohnbereich an der Südseite des Gebäudes Zugang zu einer angebauten Terrasse im Hochparterre; von dort besteht direkter Zugang zu den Wohnräumen sowie ein weiterer Zugang zu den Büroräumen. Küche und großer offener Wohnbereich mit Einbau einer Bar mit Theke und passendem Mobiliar, daran anschließend großer Wohnbereich. Aufgrund der baulichen Gestaltung ist dieser gesamte hintere Wohnbereich ohne Tageslicht (im Norden Anbau von Gebäude IV, im Süden Anbau Gebäude II). gewendelte Aufgangstreppe zum
Obergeschoss:	Wohnräume mit Schlafzimmern, Wohnzimmern, Bädern, Fitness- und Ruheraum

5.1.2. Ausstattung

<i>Eingangstür Ost:</i>	<i>Zugang mit mehreren Stufen; Tür aus Holz mit Isolierverglasung</i>
<i>Außenmauerwerk</i>	<i>41 cm, Backsteinverblendung</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Holz weiß, Isolierverglasung Innenjalousien, teils Stoff, teils Metallrollos</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Stein</i>
<i>Dach:</i>	<i>teils Satteldach, teils Mansarddach,</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>Zink</i>

Die gesamten Räume sind, soweit zu besichtigen, in einem gepflegten Zustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau.

5.1.2.1. ErdgeschossBüroräume:

<i>Böden</i>	<i>gefließt</i>
<i>Wände:</i>	<i>tapeziert und gestrichen</i>
<i>Decken.</i>	<i>teils abgehängt bzw. verkleidet mit integrierter Beleuchtung</i>
<i>Sanitärbereich:</i>	<i>wandhängendes WC mit eingemauertem Spülkasten, Urinal, Handwaschbecken großformatige Wand- und Bodenfliesen</i>

Wohnräume:

<i>Wände:</i>	<i>teils tapeziert, teils verputzt</i>
<i>Decke:</i>	<i>Verkleidung, teilweise mit integrierter Beleuchtung</i>
<i>Böden:</i>	<i>teils Industriefußböden, teils Fliesen, teils Holzdielen</i>
<i>Terrasse:</i>	<i>Zugang über Treppe Boden mit Betonplatten belegt Metallgeländer</i>

5.1.2.2. Obergeschoss:

<i>Böden:</i>	<i>teilweise Industriefußboden, teils Holzdielen teils Fliesen</i>
<i>Wände:</i>	<i>teils verputzt und gestrichen teils sichtbares Mauerwerk, gestrichen im Bad raumhoch Fliesen</i>
<i>Decke:</i>	<i>teilweise Beton zwischen T-Trägern, gestrichen teilweise Verkleidung mit Holz</i>
<i>Wohnzimmer:</i>	<i>Decke nach oben offen bis zum Dach sichtbare Doppel-T-Träger Galerie mit Aufgangstreppe aus Holz, nur Trittstufen Boden mit Teppich belegt</i>

Sanitärausstattung:

<i>Bad:</i>	<i>Badewanne, separate Dusche, Handwaschbecken und WC</i>
<i>Gästebad:</i>	<i>Badewanne, separate Dusche, Handwaschbecken und WC</i>
<i>Terrasse:</i>	<i>Holzdielen, sehr schadhaft Die Terrasse ist derzeit nicht verkehrssicher Brüstung Holz, ebenfalls schadhaft und nicht ver- kehrssicher</i>

5.2. Kellergeschoss

Zum Kellergeschoss führt eine Treppe vom Wohnbereich, ohne jeglichen Abschluss, keine Türen oder ähnliches. Das Kellergeschoss wird im Wesentlichen als Lager genutzt.

<i>Böden:</i>	<i>Beton</i>
<i>Wände:</i>	<i>teils verputzt, teils verputzt und gestrichen teilweise Rigips-Ständerwände,</i>

5.3. Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung Gebäude Haus II

Im Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsraum mit Werkstatt, welcher durch den Eigentümer genutzt bzw. betrieben wird. Auf der linken, südlichen Seite des Gebäudes befindet sich eine Wohnung, die derzeit weder vermietet ist noch sonst genutzt wird. Nach Angaben des Eigentümers waren hier vorübergehend ukrainische Flüchtlinge untergebracht.

Im Jahr 1997 erfolgte eine Nutzungsänderung hinsichtlich des gesamten Gebäudes von einem Bürogebäude in ein Labor- Fertigungs- und Verwaltungsgebäude. Die Räume im Erdgeschoss wurden als Labor-, Fertigungs- und Verwaltungsräume genutzt. Im Erdgeschoss waren auch die erforderlichen Sozialräume für die Mitarbeiter eingerichtet. Im Obergeschoss befanden sich die Büroräume. Die entsprechenden Pläne der damaligen Nutzung sind als Anlage beigefügt.

Das jetzt zu Wohnräumen umgestaltete Obergeschoss wurde aufgrund eines Wanddurchbruchs mit den Wohnräumen im Obergeschoss des Gebäudes Haus III verbunden.

<i>Außenmauerwerk</i>	<i>24 cm, Backsteinverblendung Sockel mit Glattstrich</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Holz weiß, Isolierverglasung, Sprossenfenster</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Stein</i>
<i>Wohnungseingangstür:</i>	<i>Holz, Isolierverglasung, Sprossenfenster</i>
<i>Eingang Werkstatt/Laden:</i>	<i>zweiflügeliges Holztor, Fenster mit Isolierverglasung</i>
<i>Zugang zum Keller:</i>	<i>einflügelige Holztür</i>
<i>Rinnen und Fallrohre</i>	<i>Zink</i>
<i>Dach:</i>	<i>teils Flachdach, teils Satteldach bzw. Mansarddach</i>

5.3.1. Erdgeschoss

5.3.1.1. Raumaufteilung

Wohnung: *Eingangsbereich (große Diele), WC, Bad mit Badewanne und Dusche (Belichtung über Glasbausteine), Wohn- und Essbereich als Durchgangszimmer, zwei Wohnräume (gefangen), nur über den Wohnbereich erreichbar, Küche, Abstellräume bzw. Abstellbereich ohne Tageslicht, keine Wohnräume.
Die für Wohnzwecke ungünstige Grundrissgestaltung resultiert aus der baulichen Gestaltung aufgrund der früheren Nutzung als Labor- und Produktionsräumen.*

Werkstatt: ein größerer Verkaufs- und Ausstellungsraum. Die weiteren hierzu gehörenden Räumlichkeiten konnten nicht besichtigt werden.

5.3.1.2. Ausstattung

Erdgeschoss, Werkstatt

Boden: Beton

Wände: verputzt und gestrichen

Das in Laden und Werkstatt vorhandene bewegliche Inventar bzw. die Waren bleiben bei der Wertermittlung außer Betracht.

Erdgeschoss, Wohnung

Derzeit sind im Wohnbereich einige Metallständerwände aufgestellt. Die Raumaufteilung ist jedoch noch nicht fertig gestellt. Die Bewohnbarkeit ist hierdurch derzeit eingeschränkt.

Böden:

Wohnbereich: Industriefußboden

Diele, Bad und WC: Fliesen

Wände:

Wohnräume und Küche: verputzt und gestrichen

Bad: raumhoch gefliest

Decken: abgehängt, integrierte Beleuchtung

Türen: Holzfertigtüren weiß in Holzfutter und Bekleidung

Küche: nur noch teilweise eingerichtet
es liegen keine Informationen zur Funktionsfähigkeit der verbliebenen Einrichtung vor

Abstellräume:

Wände: *gestrichenes Mauerwerk*

Decken: *Beton zwischen T-Trägern, gestrichen*

5.3.2. Obergeschoss

Der Zugang zu den Räumen im Obergeschoss erfolgt von den Wohnräumen im Obergeschoss von Haus III.

5.3.2.1. Raumaufteilung

Großes Wohnzimmer nach Osten und Süden mit kleinem Balkon zum Hof (Osten). An der Südseite befindet sich das Flachdach des Erdgeschosses des Gebäudes, welches in den Plänen als „Dachterrasse“ bezeichnet ist. Eine solche Nutzung erfolgt aktuell nicht.

Vorraum/Diele, zwei Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Esszimmer bzw. Nische, „Herrenzimmer“ (Arbeitszimmer), Fitnessraum, Abstellraum, Bad.

Es besteht eine Zugangsmöglichkeit vom Flur zum Balkon an Gebäude III.

5.3.2.2. Ausstattung

Böden: *teils Parkett, teils Fliesen, teils Laminat*

Decken: *Holzverkleidung*

Sanitärausstattung:

Bad: *Badewanne und separate Dusche, Handwaschbecken und WC*

5.4. Außenanlagen:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Schatthäuser Straße über eine ca. 3 m breite Zufahrt. Diese Zufahrt ist aufgrund einer Baulast möglich.

Die Freiflächen auf dem Grundstück sind im Wesentlichen asphaltiert. Nahezu mittig im Grundstück befindet sich eine Freifläche mit älterem Baumbestand, ebenso vor dem Hauseingang von Gebäude II an der Ostseite. Dort auch eine kleine gärtnerisch ansprechend gestaltete Freifläche mit Blumen und Sträuchern.

Alle weiteren Freiflächen sind asphaltiert und werden auch als Stellplätze genutzt.

6. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

6.1. Vorbemerkung:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

6.2. Mängel und Schäden, notwendige Instandsetzungen

6.2.1. Gebäude II

Die beabsichtigte Raumaufteilung im Erdgeschoss von Gebäude II ist nicht fertig gestellt worden. Die Räume sind im aktuellen Zustand realistisch und zu wirtschaftlich sinnvollen Bedingungen nicht zu vermieten.

An der Südseite des Gebäudes im Bereich des Flachdachs/Dachterrasse Witterungsschäden an den Backsteinen.

6.2.2. Gebäude III

Erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss. In Teilbereichen deutlicher Schwarzsimmel und abblätternder Innenputz. An den Innentrennwänden erhebliche Feuchtigkeitsschäden.

Witterungsschäden an den Backsteinen an der Westseite des Gebäudes.

Schadhafte Dachterrasse an der Südseite. Die Bodenbretter sind marode und teilweise bereits eingebrochen. Die Balustrade nach Süden ist ebenfalls schadhaft. Der Balkon kann aktuell nicht sicher genutzt werden.

Feuchtigkeitsschäden sind auch bereits an der Unterseite des Balkons, im Bereich der Überdachung (Terrasse) im Eingangsbereich an der Südseite von Haus III zu erkennen.

Feuchtigkeitsschäden auch am Dachüberstand von Haus III.

Im Obergeschoss von Haus III in einem Bad Feuchtigkeitsspuren (Schimmel) an der Decke oberhalb der Dusche.

Beide Gebäude entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard an Wärme- und Schalldämmung.

Soweit einzelne Bauteile nicht besichtigt werden konnten, können hier keine Angaben zu eventuellen Mängeln oder Schäden gemacht werden. Sollten hier weitere Mängel oder Schäden vorhanden sein, so kann dies ggf. einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

7. Wertermittlung

7.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

7.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus mehreren nutzbaren Einheiten. Die derzeit leerstehende Wohnung sowie der kleine Laden bzw. die Werkstatt eignen sich für eine Vermietung. Das Wohnhaus wird derzeit selbst genutzt, kann jedoch auch vermietet werden, wobei aufgrund der Räumlichkeiten auch eine gemischte Nutzung als Büro und Wohnung möglich ist. Im Erdgeschoss sind derzeit auch Büroräume vorhanden.

Insofern ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurden, soweit vorhanden, die Flächenangaben aus den Plänen in den Bauakten berücksichtigt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

7.3. Ertragswertermittlung:

Wohnung in Haus II und III

Wohn-/Nutzfläche ca. 920 m², pauschal € 2.200,--

Wohnung in Haus II, Erdgeschoss,

Wohn-/Nutzfläche ca. 200 m² x 3,-- €/m² = € 600,--

Verkaufsraum, Werkstatt, Lager

Nutzfläche ca. 220 m², pauschal € 500,--

monatlicher Rohertrag € 3.300,--

abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten

inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten € 660,--

monatlicher Reinertrag € 2.640,--

Jahresreinertrag:

12 x € 2.640,-- = € 31.680,--

Bodenwert:Grundstücksgröße 2.355 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2022

inkl. Erschließungsbeiträge je m² = € 110,--

angemessener Bodenwert € 110,--

2.355 m² x 110,-- €/m² = € 259.050,--Reinertrag des Bodens:

€ 259.050 x 6 % € 15.543,--

Ertrag der baulichen Anlage

abzgl. Reinertrag des Bodens € 31.680,--

€ 15.543,--

Gebäude-Anteil € 16.137,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 16.137 x 12,78 = € 206.231,--

zzgl. Bodenwert € 259.050,--vorläufiger Ertragswert € 465.281,--

7.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierbei handelt es sich um Grundstücksmerkmale, die den Marktwert beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes bisher unberücksichtigt geblieben sind. Die Berücksichtigung dieser Merkmale im Rahmen der Wertermittlung ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

In der nicht abschließenden Aufzählung sind in Abs. 3, Ziffer 4 Bodenverunreinigungen genannt. Wie aus dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022 ersichtlich, handelt es sich um ein Grundstück, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Dabei ist das zu bewertende Flurstück in die Kategorie A, Ausscheiden und Archivieren, eingeordnet. Es gilt aktuell nicht als Altlasten-Verdachtsfläche. Es sind derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vorhanden.

Allerdings wird in dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundstück insbesondere aufgrund der früheren Nutzungen als Fabrik für Zündhölzer und Kerzen, später für Bodenwachs und Tapeten sowie dem Betrieb von zahlreichen unterirdischen Tanks noch „Überraschungen bergen“ kann.

Aufgrund dieses Sachverhalts, der jedem Erwerber zu offenbaren ist, ist von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks, quasi einem Stigma, auszugehen. Konkrete Erfahrungswerte oder Rechtsprechung, auf die hinsichtlich der Höhe des anzusetzenden Minderwertes zurückgegriffen werden kann, sind nicht vorhanden.

Gemäß den Ausführungen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Schreiben vom 03.08.2022 liegt zwar aktuell kein Altlastenverdacht vor, es besteht aber die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt ggf. hier weitere Erkenntnisse erfolgen könnten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück derzeit bebaut ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks aufgrund der Erfassung im Altlasten-Kataster sowie der Möglichkeit des Entdeckens weiterer Kontaminationen von 10 % des unbelasteten Verkehrswertes ausgegangen.

In § 8 Abs. 3 Ziffer 6 sind als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch „grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ genannt. Diese sind in Verbindung mit §§ 2 Abs. 3 Ziffer 12, 46 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV ebenfalls zu berücksichtigen. Zu diesen grundstücksbezogenen Rechten gehörten auch Baulasten. Aktuell liegen drei Baulasten betreffend Flurstück 4811/7 vor.

In der Baulast vom 09.09.1987, Baulastenblatt Nr. 87, ist die Herstellung einer jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbaren Zufahrt/Zugang von der Schatthäuser Straße über Flurstück 4811/7 geregelt. Nur aufgrund dieser Baulast können die Stellplätze auf der Nordseite des Gebäudes auf Flurstück 4811/6 überhaupt genutzt werden. Hierbei handelt es sich gemäß Lageplan um ca. 8 Stellplätze, die so auf dem Grundstück genutzt werden können.

Es existiert eine weitere Baulast vom 30.07.1998, Baulastenblatt Nr. 147, die die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt mit einer Breite von 3 m bewilligt und die zu dulden ist sowie ergänzend dieses Erschließungsgrundstück unbebaut zu lassen. Hierbei handelt es sich inhaltlich um eine Erweiterung der Baulast Nr. 87. Diese Zufahrt erfolgt über das Bewertungsgrundstück 4811/7.

Aufgrund einer weiteren Baulast sind auf dem Flurstück 4811/7 insgesamt 25 Stellplätze zu erstellen und zu unterhalten sowie diese dem Nutzer von Flurstück 4811/6 dauerhaft unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und diese auch zu unterhalten. Diese 25 Stellplätze sind aktuell zu einem monatlichen Betrag von € 200,-- an den Mieter des Gebäudes auf Flurstück 4811/6, Schatthäuser Straße 6, vermietet. Dieser Mietvertrag läuft mindestens bis Februar 2029, so dass für diesen Zeitraum keine Wertminderung aufgrund der Baulast entsteht. Nach Ablauf der Festlaufzeit bestehen Optionsrechte zugunsten des Mieters.

Die Herstellung der Zufahrt ist erfolgt, die Stellplätze stehen zur Verfügung. Es fallen daher die laufenden Kosten für den Erhalt des Zufahrtsbereichs und die Stellplätze. Nachweise für entsprechenden Aufwand wurden nicht vorgelegt. Für diese Kosten wird daher ein pauschaler Abzug von € 10.000,-- für potentielle Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vorgenommen.

Zum Wertermittlungsstichtag waren keine weiteren Anhaltspunkte erkennbar, die mit hinreichender Sicherheit auf eine darüber hinausgehende Wertminderung aufgrund der Baulast schließen lassen.

Wie oben ausgeführt wurde die Dienstbarkeit bezüglich der Umspannstation (Abteilung 2 des Grundbuchs) vor der Teilung auf das ursprüngliche Grundstück (Stammgrundstück Fl.St. Nr. 4811) eingetragen. Die Anlage befindet sich gemäß Lageplan nicht auf dem Wertermittlungsobjekt. Sie blieb bei der Wertermittlung daher unberücksichtigt. Sie wäre im Übrigen auch für den zu erzielenden Ertrag ohne Einfluss.

In der Zweiten Abteilung ist weiter eingetragen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Zugangsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 4811/7. In einem Kaufvertrag aus dem Jahr 2008, Notarin Bianca Eismann, wird hierzu ausgeführt, dass mit diesem Recht ausschließlich Flurstück 4811/8 belastet ist. Hinsichtlich der Lage wird auf die Pläne aus der Bewilligung der Grunddienstbarkeit sowie der aktuellen Pläne aus dem Geo-Portal verwiesen. Weiter existiert in den Bauakten eine Flurkarte aus dem Jahr 1998, in welcher der Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 4811/7 und 4811/8 den aktuellen Plänen aus dem Geo-Portal entspricht. Danach befindet sich der Keller direkt auf Flurstück 4811/7, so dass ein Einfluss dieser Dienstbarkeit auf den Verkehrswert nicht ersichtlich ist.

Dies ergibt die weitere Berechnung wie folgt:

- <u>vorläufiger</u> Ertragswert, s.o. Ziffer 8.3.	€	465.281,--
- abzgl. merkantiler Minderwert für potentielle Altlasten, Risikoabschlag 10 %	€	46.528,--
- Abzug für Instandhaltungsverpflichtung Zufahrt und Stellfläche Baulast	€	<u>10.000,--</u>
- Ertragswert	€	408.753,--
- Ertragswert gerundet	€	<u>410.000,--</u>

7.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Bodenrichtwert wurde dem Bodenrichtwertportal BORIS Baden-Württemberg entnommen. Dieser Wert wurde zum 01.01.2022 ermittelt. Anhaltspunkte für eine Veränderung des Wertes seit der letzten Ermittlung liegen nicht vor, so dass der Richtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Der Liegenschaftszins wurde mit 6 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Gemeinde Meckesheim werden keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur. Für Büro- und Verwaltungsgebäude wird dabei grundsätzlich ein Liegenschaftszins in Höhe von 6 % empfohlen, mit Abweichungen je nach Besonderheit der Lage und der Vermietbarkeit. Bei dem als Wohnraum genutzten Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Büro- bzw. Fabrikgebäude, welches umgenutzt wurde. Die Räumlichkeiten entsprechen im Inneren teilweise noch dem Baustil und der Ausstattung für gewerbliche Objekte. Zudem ist dieser Teil des Gebäudes angesichts der Größe und der räumlichen Gestaltung nur für einen kleinen Interessentenkreis geeignet. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind auch ehemals als Büroräume konzipiert. Einige der Räume haben lediglich eine Belichtung über Glasbausteine und sind daher auch nur eingeschränkt für Wohnzwecke geeignet. Die kleine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss ist angesichts der Lage im Gebäude sowie der Lage des gesamten Gebäudes ebenfalls nur eingeschränkt für einen Gewerbebetrieb geeignet. Aus den genannten Gründen wurde ein Liegenschaftszins von 6 % als sachgerecht erachtet.

Bei dem Gebäude wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Erhaltungsaufwendungen von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen. Bei einem Liegenschaftszins von 6 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 12,78.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden der bei der Besichtigung des Objekts vorgefundene Zustand des gesamten Objekts, der zugänglichen Räumlichkeiten sowie der Außenanlagen berücksichtigt. Die derzeit vom Eigentümer selbst genutzte Räumlichkeiten, sowohl der Wohnbereich wie auch die Büroräume befinden sich in einem gepflegten Zustand. Erhebliche Mängel bezüglich des nach Süden ausgerichteten Balkons sowie der deutlichen Feuchtigkeit im Kellergeschoss wurden dargestellt. Hinzu kommt die Unterhaltslast für die Stellplätze sowie den Bereich, für den das Zu- und Überfahrtsrecht bestellt wurde. Aus den genannten Gründen wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20 % als angemessen zugrunde gelegt.

8. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Wohnung sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnung, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bezüglich der Altlasten wird auf das Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022 verwiesen.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezüglich der Baulasten sowie der Grunddienstbarkeiten wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 448.000,-

in Worten: vierhundertachtundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung teilweise im Beisein eines Mitarbeiters des Eigentümers, teilweise in Anwesenheit des Eigentümers und bezüglich der Außenanlagen ohne Anwesenheit Dritter vorgenommen.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 11. November 2022

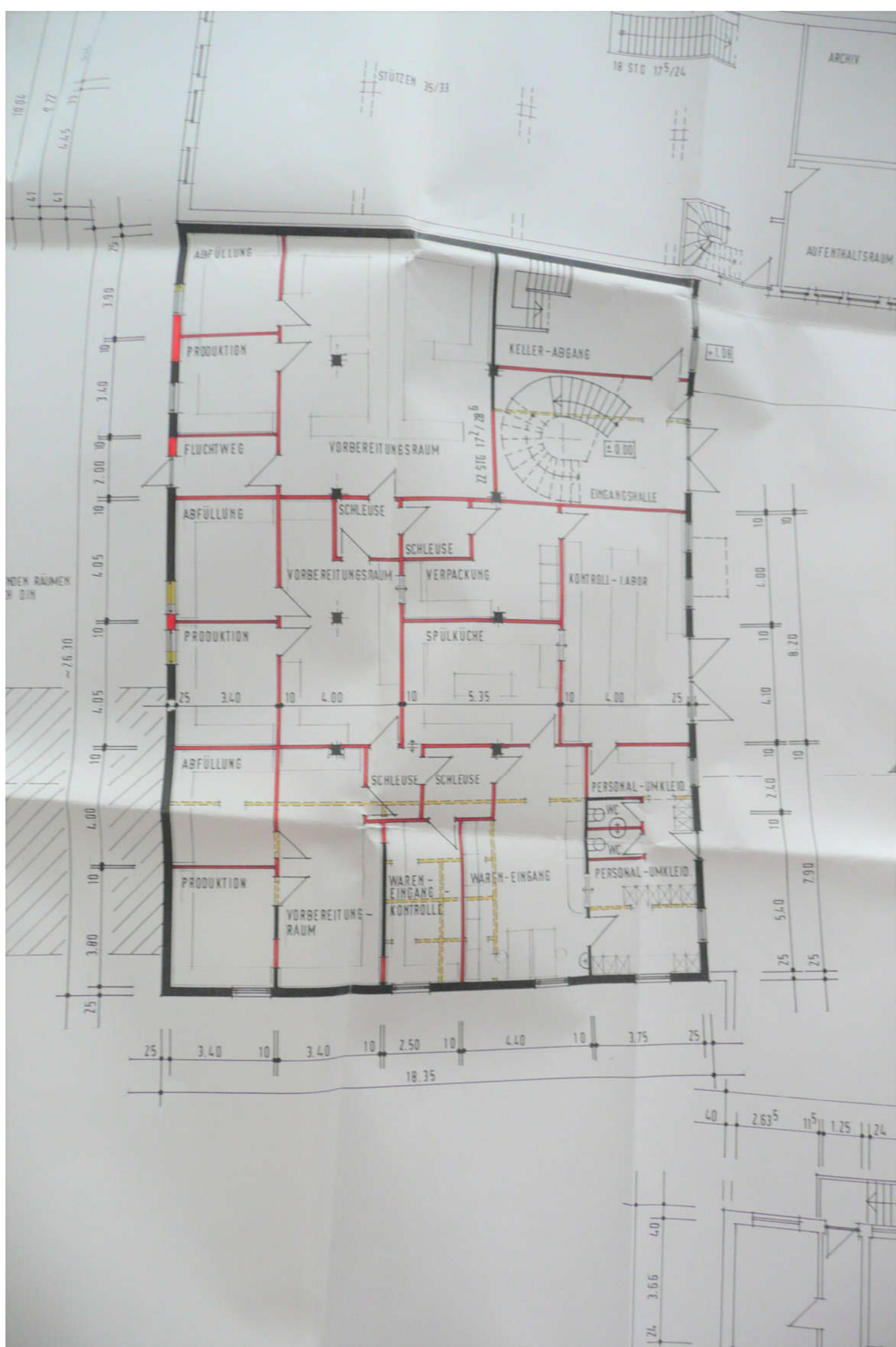
*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

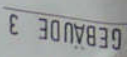
9. Anlagen

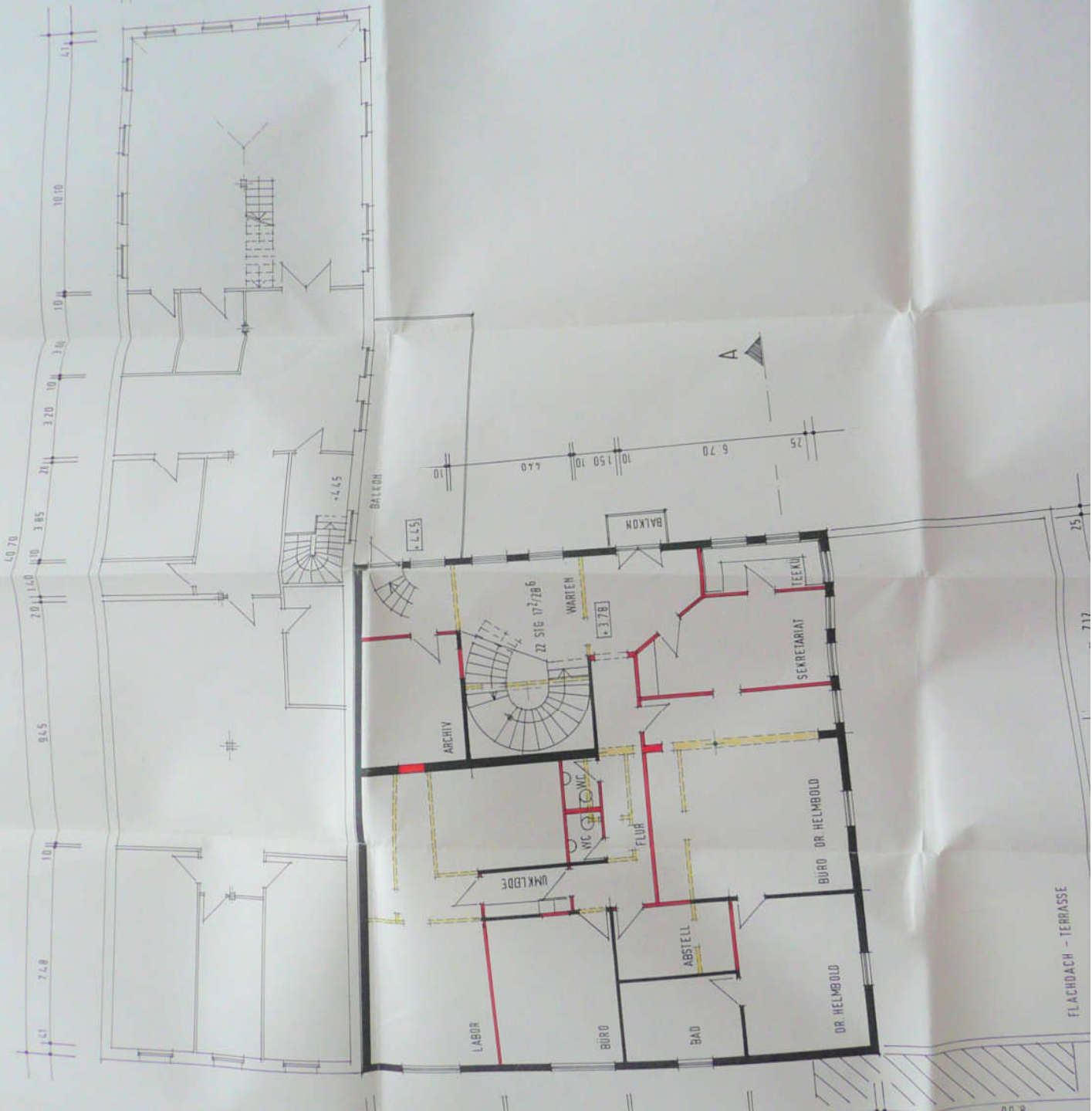
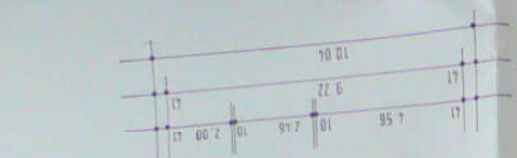
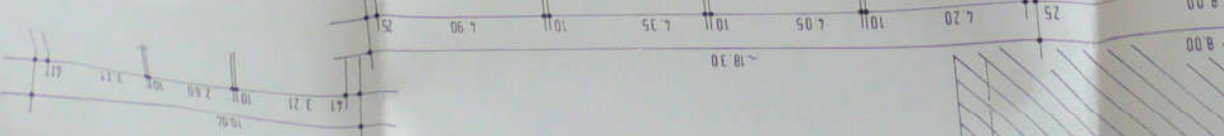
- *Anlage zur notariellen Urkunde mit Lageplanskizze der Gebäude I-VI, Gebäude II und III markiert*
- *Grundrisse mit Maßketten*
- *Ansichten und Schnitt*
- *Nutzflächenberechnung Gebäude II zum Umbau/Umnutzung von 1993*
- *Lageplan zur Schalt- und Umspannstation vom 19.06.1985*
- *Baulast vom 30.07.1998, Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer jederzeit begeh- und befahrbaren Zufahrt von 3 m Breite zu Lasten Flurstück 4811/6, Baulastenblatt 147*
- *Baulast vom 29.09.1987 zu Gunsten Flurstück 4811/6, Herstellung und Unterhaltung von 25 Pkw-Stellplätzen, Baulastenblatt 88*
- *Lageplan zu den Stellplätzen gemäß Baulastenblatt 88 und Erreichbarkeit Stellplätze zu Baulastenblatt 147*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Schreiben Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 10.06.1986 zur Lagerung wassergefährdender Stoffe und Stilllegung von Brunnen*
- *Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg, Flurstück 4811/7*
- *Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*
- *Fotodokumentation mit 36 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 3 Ausfertigungen auf CD-ROM im PDF-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.





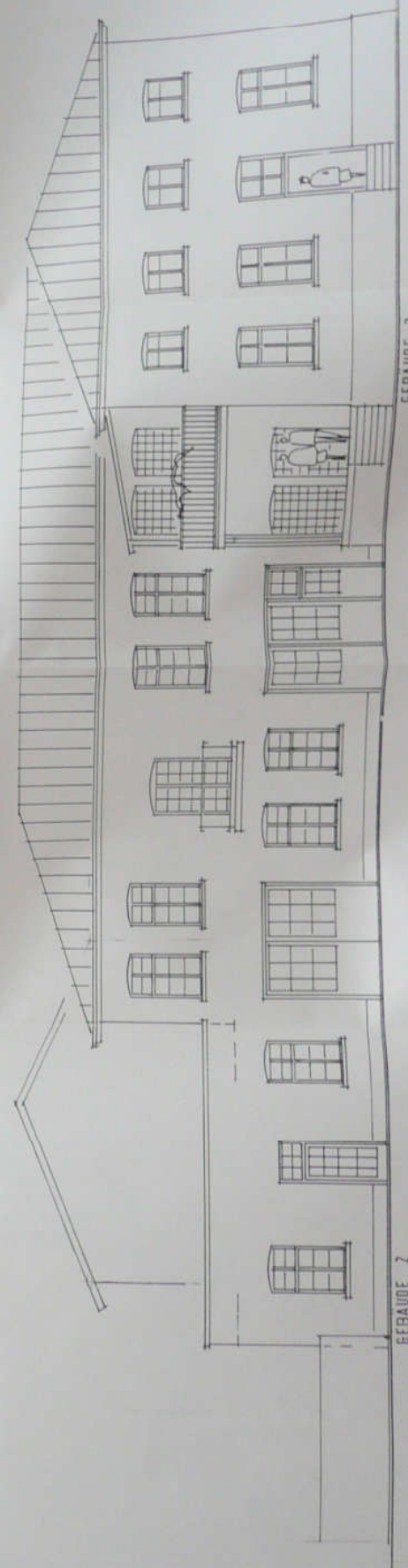




GEBAUDE 2

ANSICHT VON SÜDEN

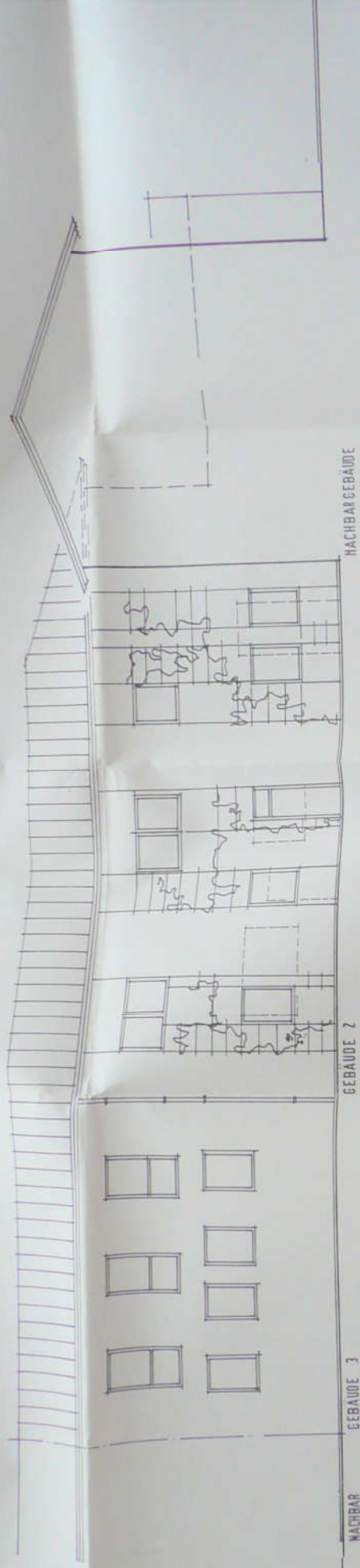
GEBAUDE 3



GEBAUDE 2

ANSICHT VON OSTEN

GEBAUDE 3

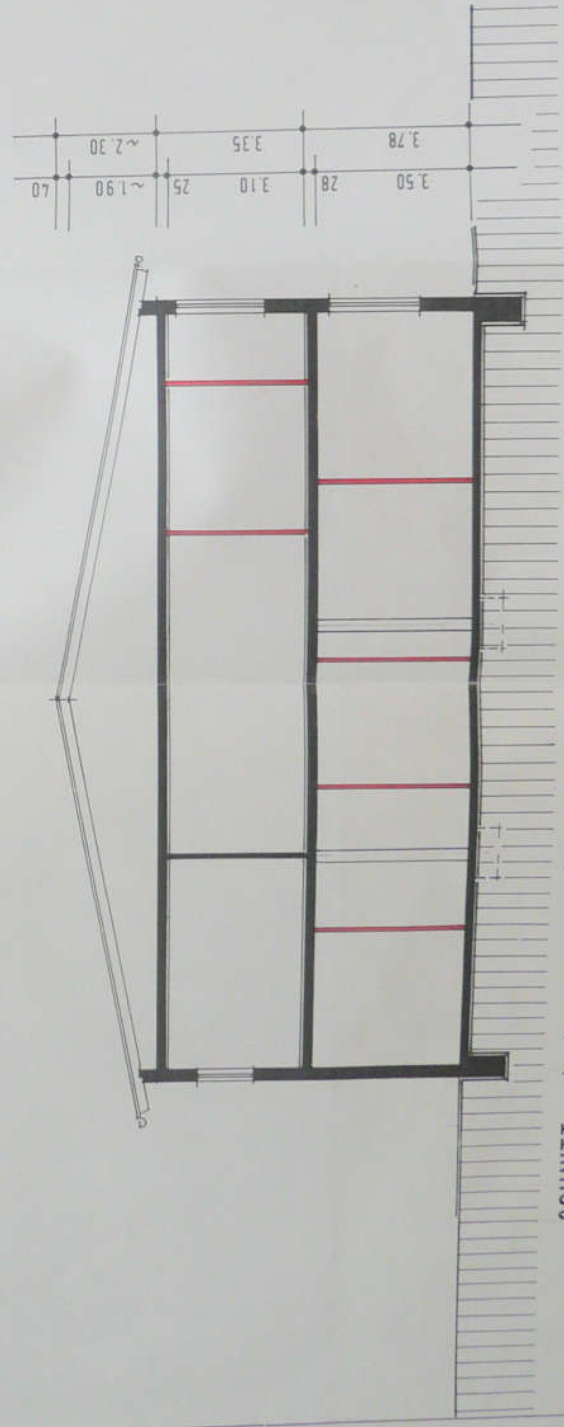


NACHBAR GEBÄUDE

GEBÄUDE 2

GEBÄUDE 3

ANSICHT VON WESTEN



SCHNITT A-A GEBÄUDE 2

Umbau eines bestehenden Gebäudes zu Labor- und Verwaltungsräumen
in 6922 Meckesheim
Bauherrin : [REDACTED]

Eine Erweiterung der Bausubstanz ist nicht vorgesehen,
daher erübrigt sich die Berechnung des Umbauten Raumes.

Nutzflächenberechnung

Umbau Gebäude 2

Ebene 1

Produktion 3,40 x 3,80 m	12,92 m ²
Abfüllung 3,40 x 4,00 m	13,60 m ²
Produktion 3,40 x 4,05 m	13,77 m ²
Abfüllung 3,40 x 4,05 m	13,77 m ²
Fluchtweg 3,40 x 2,00 m	6,80 m ²
Produktion 3,40 x 3,40 m	11,56 m ²
Abfüllung $3,40 \times \frac{(3,90 + 3,60)}{2} \text{ m}$	12,75 m ²
Vorbereitungsraum 3,40 x 7,90 m ./. 0,60 x 2,50 m	25,36 m ²
Wareneingangskontrolle 2,50 x 5,40 m	13,50 m ²
Wareneingang 4,40 x 7,90 m ./. 1,10 x 2,50 m	32,01 m ²

Personalumkleide/WC 3,75 x 7,90 m	29,63 m ²
Schleuse 1,80 x 2,40 m	4,32 m ²
Schleuse 2,40 x 2,40 m	5,76 m ²
Vorbereitungsraum 4,00 x 8,20 m ./. 2,25 x 2,00 m	28,30 m ²
Spülküche 5,35 x 4,10 m	21,94 m ²
Verpackung 5,35 x 4,00 m ./. 2,40 x 2,00 m	16,60 m ²
Schleuse 2,15 x 1,90 m	4,09 m ²
Schleuse 2,30 x 1,90 m	4,37 m ²
Kontroll-Labor 4,80 x 8,20 m	39,36 m ²
Vorbereitungsraum $7,30 \times \frac{(9,15 + 8,55)}{2} \text{ m}$	63,72 m ²
Eingangshalle 7,05 x 4,60 m	32,43 m ²
Kellerabgang $7,05 \times \frac{(3,85 + 3,20)}{2} \text{ m}$	24,85 m ²
Nutzfläche Ebene 1	431,41 m ²

Ebene 2

Labor

$$10,48 \times \frac{(4,90 + 3,85)}{2} + 3,53 \times 3,10 \text{ m} \quad 56,79 \text{ m}^2$$

Büro

$$5,25 \times 4,35 \text{ m} \quad 22,84 \text{ m}^2$$

Umkleide

$$1,50 \times 3,00 \text{ m} \quad 4,50 \text{ m}^2$$

WC

$$1,68 \times 1,25 \text{ m} \times 2 \quad 4,20 \text{ m}^2$$

Flur

$$1,50 \times 1,35 + 8,70 \times 1,50 \text{ m} \quad 15,08 \text{ m}^2$$

Bad

$$2,80 \times 4,05 \text{ m} \quad 11,34 \text{ m}^2$$

Abstellraum

$$2,35 \times 4,05 \text{ m} \quad 9,52 \text{ m}^2$$

Dr. Helmbold

$$5,25 \times 4,20 \text{ m} \quad 22,05 \text{ m}^2$$

Büro Dr. Helmbold

$$7,20 \times 6,70 \text{ m} \quad 48,24 \text{ m}^2$$

Sekretariat

$$3,30 \times 6,70 \text{ m} \quad 19,86 \text{ m}^2$$

Archiv

$$4,50 \times 3,55 \text{ m} \quad 15,98 \text{ m}^2$$

Warten

$$\frac{(3,50 + 1,80)}{2} \times 2,50 + 3,50 \times 3,20 + 3,00 \times 2,90$$

$$+ 2,35 \times 3,40 \text{ m} \quad 34,52 \text{ m}^2$$

Teeküche

$$1,80 \times 4,20 \text{ m} \quad 7,56 \text{ m}^2$$

Nutzfläche Ebene 2

$$272,48 \text{ m}^2$$

Seite 4

Flachdach/Terrasse

17,85 x 7,75 m

138,34 m²

Zusammenstellung

Ebene 1	431,41 m ²
Ebene 2	272,48 m ²
Zwischensumme	703,89 m ²
Flachdach/Terrasse	138,34 m ²
Nutzfläche insgesamt	842,23 m ²

Aufgestellt : Sinsheim, 24/05.93
Pa/Ru

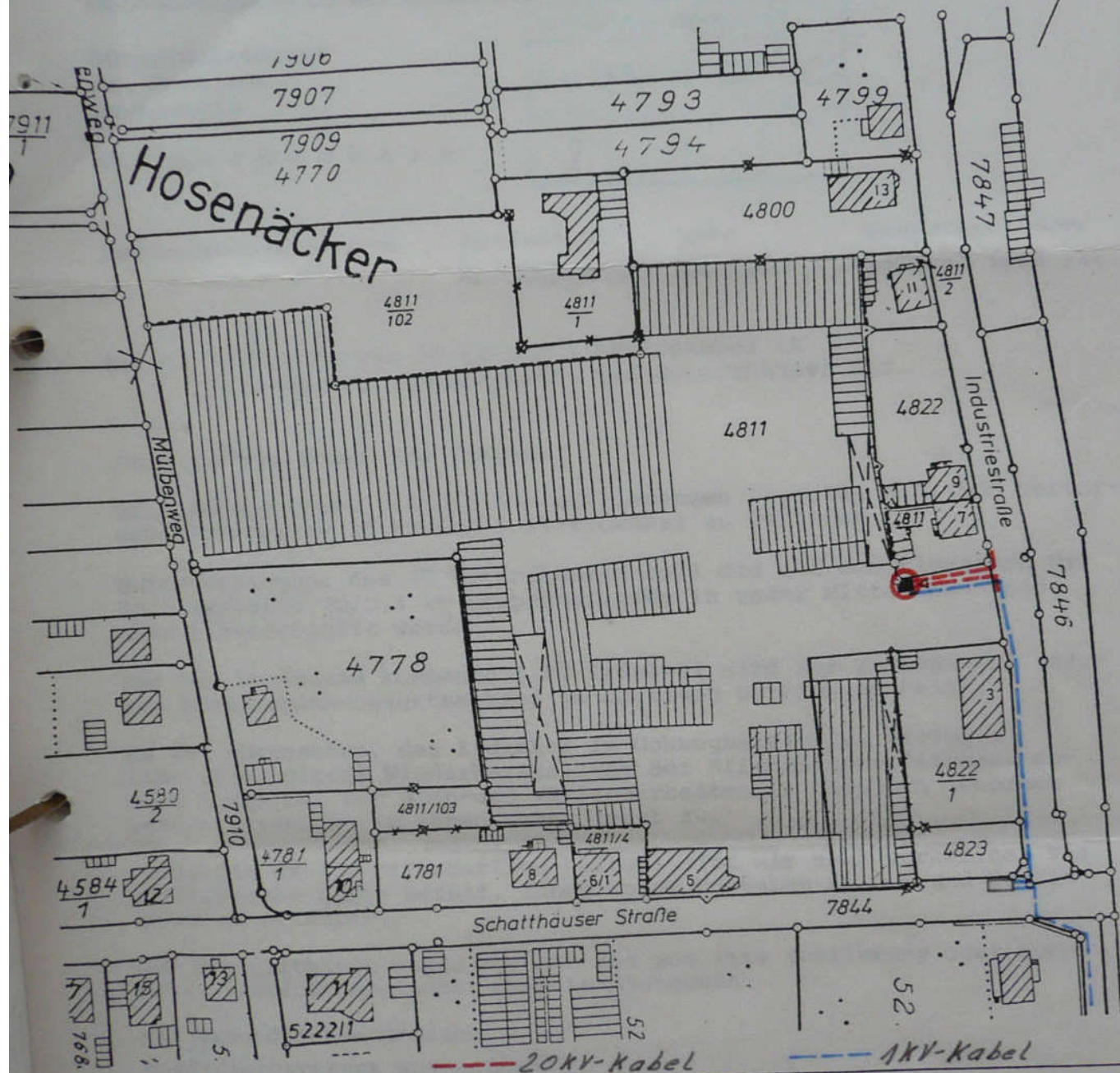


Karte

Flurkarte 54.98

Gemarkung Meckesheim

M. 1:1500



	Datum	Name	Elektrizitätswerk Elsenzthal Bammental Rheinelektra Aktiengesellschaft
Gezeichnet:	19.6.85	Kula	
Geprüft:			
Maßstab:	Betr.: Verlegung von 20 kV- u. 1 kV-Erdkabel in Meckesheim Industriestraße und Schatt- häuserstraße		
1:1500			

4811

Grundstück - Flurstück-Nummer

-Straße Nr. 6

Schatthäuser-

Änderungen und Löschungen

Inhalt der Eintragung

2

Lfd.
Nr.

1

Gemarkung

6922 Meckesheim

(Gemeinde)

Meckesheim

hat als Eigentümer des Flurstücks Nr. 4811
am 08.09.1987 für sich und seine Rechtsnachfolger, die baurechtliche
Verpflichtung übernommen,
auf Flst.Nr. 4811 insgesamt 25 Kfz.-Stellplätze zur ausschließlichen
Nutzung für das Anwesen Flst.Nr. 4811 Teil (Schatthäuser Str. 6)
zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten.

6922 Meckesheim, 29.09.1987
Der Baulastenbuchführer:

gez. Koch
K o c h
Bürgermeister

Folgende Seite

Lfd.

Inhalt der Eintragung

Änderungen und Löschungen

1

des Flst.Nr. 4811, am 10.07.1998 zu Protokoll für sich und ihre Rechts-
nachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,

hat als Eigentümer

die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren
Zufahrt (3 m Breite) über das neuzubildende Erschließungsgrundstück
Flst.Nr. 4811/Teil Erschließung zu den Baugrundstücken Flst.Nr. 4811/
Teil West und Teil Ost jederzeit uneingeschränkt zu dulden sowie das
Erschließungsgrundstück unüberbaut zu lassen.



Meckesheim, 30.7.1998

Der Baulastenbuchführer:

[Handwritten signature]

Schwarz

Mehrfertigung erhalten:

- Grundbuchamt i./Hse.
- Landratsamt -Baurechtsamt-
- Bauakten
- Registrator



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

I. Frau
A. Sprenger-Hentschel
Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 106.6929:04115-003

Bearbeiter/in Herr Grünberger
Zimmer-Nr. 219
Telefon +49 6221 522-1745
Fax +49 6221 522-91745
E-Mail R.Gruenberger@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 03.08.2022

Zwangsversteigerung Grundstücke Flst.-Nrn. 4811/6, 4811/7 und 4811/8, Gemarkung Meckesheim – Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster

Ihre E-Mail vom 03.08.2022

Anl. Übersicht zur Teilflächenbildung

Sehr geehrte Frau Sprenger-Hentschel,

alle drei genannten Grundstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und sind Teil des Altstandortes

Die war mit bis zu 300 Mitarbeitern auf den drei genannten und weiteren Grundstücken von 1924 bis 1983 ansässig (s. Übersicht zur Teilflächenbildung) und hat zunächst Zündhölzer und Kerzen, später auch Bodenwachs und Tapeten hergestellt.

hat zahlreiche unterirdische Tanks betrieben, die nur teilweise ausgebaut oder gereinigt und verfüllt wurden. Dazu fanden zahlreiche Neubau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen statt. Insoweit könnte der Untergrund auf dem insgesamt mehr als 23.000 qm großen Gelände noch Überraschungen bergen.

Die angefragten Grundstücke sind wie folgt aktuell bewertet:

-das Grundstück Flst.-Nr. 4811/6 als Bestandteil der Teilfläche Restfläche, Obj.-Nr. 04115-001, mit der Bewertung A (Ausscheiden und Archivieren) auf Beweinsniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser,

-die Grundstücke Flst.-Nr. 4811/7 und 4811/8 als Teilfläche Kerzenfabrik, Obj.-Nr. 04115-003, mit der Bewertung B (Belassen)-Neubewertung bei Nutzungsänderung auf

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Mensch und der Bewertung B-Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 4 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Alle drei Grundstücke gelten aktuell nicht als altlastverdächtig.

Auf Teilfläche 04115-003 fanden technische Untersuchungsmaßnahmen statt und der Altlastverdacht wurde geklärt. Falls eine sensible Nutzung geplant ist, ist eine Neubewertung erforderlich.

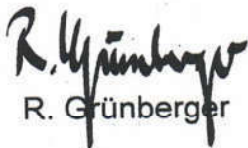
Aus der Erfassung der Teilfläche 04115-001 sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.

Zu beiden Teilflächen existieren Gutachten, insbesondere zur Teilfläche 04115-003 (s. Übersicht zur Teilflächenbildung). Ein Bericht zur „Umwelttechnische Untersuchung vom 27.02.2008“ ist uns nicht bekannt. Auch haben wir keine Kenntnis von Aushubarbeiten auf den genannten Grundstücken.

Sie können bei Bedarf und nach Vereinbarung gerne Akteneinsicht nehmen.

Für diese Auskunft wird nach der Gebührenverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als untere Verwaltungsbehörde, als untere Baurechtsbehörde, als untere Aufnahmebehörde und als untere Eingliederungsbehörde vom 15.12.2006 in der Fassung der 9. Änderungsgebührenverordnung vom 11.12.2019 eine Zeitgebühr von 139,20 € erhoben.

Mit freundlichen Grüßen


R. Grünberger

Übersicht zur Teilflächenbildung zum Standort 04115-000

Teilfläche BAK-Nr.	04115-001		04115-003
Teilfläche Bezeichnung	Teilfläche Restfläche		Teilfläche Kerzenfabrik
Grundstücke aktuell Flst.-Nr.	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/6		4811/7, 4811/8
historische Grundstücke bei historischen Erkundungen 1999	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/5, 4811/6		4811/7, 4811/8
BN Wp Bo-GW	1		4
Einstufung Bo-GW	A		B-Ent
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Boden- und Schichtwasserkontamination: Eluat max. 0,35 µg/l PAK. Im Schichtwasser max. 4.455 µg/l BTEX, 1.900 µg/l MKW und 48 µg/l PAK sowie diverse P-Wert- Überschreitungen durch SM. Abstrom des nutzungswürdigen Grundwasserleiters nicht belastet. Bewertung aufgrund Nutzung und Versiegelung zum Bewertungszeitpunkt. Bei Nutzungsänderung ist eine Neubewertung erforderlich.
BN Wp Bo-M	1		2
Einstufung Bo-M	A		B-Neu
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Bodenluftanalytik: max. 32 mg/cbm Summe AKW, max. 0,3 mg/cbm Summe LHKW. Teilweise organoleptische Auffälligkeiten (Öl- und Aromatengeruch) bei Sondierungen).
Gutachten Büro/Datum	Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 12.11.1999 HE		Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 09.11.1999 HE Töniges 04.02.2000 OU U/C-tec 05.05.2004 DU U/C-tec 28.01.2005 DU Forts. U/C-tec 30.09.2005 DU Forts. U/C-tec 10.02.2006 SU U/C-tec 24.02.2006 SU Forts. U/C-tec 07.12.2007 SU Forts.



Rhein-Neckar-Kreis

LANDRATSAMT

- Umweltschutzamt -
42.02

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Postfach 104 680 - 6900 Heidelberg 1

Dienstgebäude:

Heidelberg, Kurfürstenanlage 40

Telefon (0 62 21) 52 20

Telex Nr. 481 588 land d

Außenstelle Sinsheim, Wilhelm-Straße 14

Telefon (0 72 61) 40 40

Sprechzeiten:

Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr



Heidelberg, den 10.6.1986

Durchwahl Nr. 522 299

Bearbeiter Eisenhauer

Zimmer Nr. 220

- a) Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten - Tanklagerung -
b) Eigenwasserversorgung - Stilllegung der 5 Brunnen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 25.4.1986 fand unter Beteiligung der Gemeinde Meckesheim,
[redacted] als Vertreter der [redacted] und des Wasserwirt-
schaftsamt Heidelberg eine Begehung des Betriebsgeländes
der ehemaligen [redacted] statt.

Anlaß waren zum einen die im Brunnen V/Industriestraße auf
der Wasseroberfläche festgestellten Ölschlieren zum anderen
die überwiegend unterirdische Lagerung von Tankanlagen, über
deren Zustand nichts näheres bekannt ist.

Das Wasserwirtschaftsamt hat uns als zuständige Rechtsbehörde
über die vorgefundene Situation informiert. Danach sind noch
etliche Punkte abzuklären. Wir müssen aufgrund dessen die
Angelegenheit aufgreifen und teilen im einzelnen folgendes
mit:

1. Lagertanks-Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

- a) Auf dem Firmengelände befinden sich 19 stillgelegte
Lagertanks - 15 unterirdisch, 4 oberirdisch -.

- 2 -

Diese Anlagen wurden bei Außerbetriebnahme jedoch weder gereinigt noch mit Sand oder Kies verfüllt. Möglicherweise befinden sich auch noch Reste der jeweiligen Lagerflüssigkeit in den Tanks.

b) 5 unterirdische Lagertanks

Es handelt sich hierbei um Tankanlagen mit einem Fassungsvermögen von 10 m³, 20 m³, 30 m³ und 2 x 25 m³.

Über den 20.000 Liter-Tank liegt uns eine Mitteilung der [REDACTED] vom 26.4.1977 vor, wonach der Tank außer Betrieb genommen und alles zubetoniert worden sei.

Zu dem 2 x 25 m³ - Tank liegt uns ebenfalls eine Äußerung der Firma und eine Bescheinigung des Technischen Überwachungs-Vereins Mannheim vor, wonach eine regelmäßige Überprüfung nicht erforderlich sei, da es sich bei dem Lagergut um schweres Heizöl handle.

Ablichtungen schließen wir zu Ihrer Information an.

Bei allen 5 genannten unterirdischen Tanks ist allerdings nicht geklärt, ob sie bei Stilllegung verfüllt wurden, da die Domschächte zubetoniert wurden.

In den Anlagen wurden Mineralöle, Testbenzin und Terpentinöl gelagert. Vermutlich sind alle unterirdischen Tanks nur einwandig.

Im Hinblick auf die Anzahl der Lagerbehälter, deren Alter - sie wurden zum Teil bereits 1930/35 (siehe Mitteilung der Firma) verlegt - und der Untergrundbeschaffenheit, sind Grundwasserbeeinträchtigungen und Verunreinigungen nicht auszuschließen. Daher sind sämtliche stillgelegten Tanks entsprechend zu sichern. Dies kann im Zuge geplanter Neu-

bauten durch Entleerung und Bergung der Tanks oder Innenreinigung und Verfüllen mit inertem Material geschehen. Eine Wiederverwendung bedarf in jedem Fall der wasserrechtlichen Eignungsfeststellung.

c) 5 weitere unterirdische Tanks werden nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes noch genutzt:

- 1 Heizöltank 50 m³ durch die Fa. Bammental-Tapeten
- 1 Heizöltank 30 m³ durch die Fa. Bammental-Tapeten
- 3 Tanks für Super-/Dieselkraftstoff und Heizöl durch die Fa. Michael Ditzel/Autoverleih.

Nach Auskunft eines ehemaligen Mitarbeiters der [REDACTED] sollen diese Tanks durch eine Innenhülle mit Vakuumgerät nachgerüstet worden sein und der regelmäßigen Überwachung (alle 5 Jahre) durch den TÜV unterliegen.

In der hier geführten Kartei über Tankanlagen sind allerdings nur folgende Tanks registriert:

- 2 unterirdische Stahltanks à 14.000 Liter Heizöl, [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung : Oktober 1988
- 1 unterirdischer Tank à 18.000 Liter Heizöl, [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung: Juli 1988
- 1 unterirdischer Tank à 20.000 Liter Heizöl, Gebr. [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung Januar 1990.

Wir bitten um Überprüfung der Angaben des ehemaligen Mitarbeiters, so daß ggf. unsere Unterlagen entsprechend vervollständigt bzw. angepaßt werden können.

d) Im Abbruchbereich des Kesselhauses war unter Bauschutt eine Öllache festzustellen, vermutlich schweres Heizöl, das dort verfeuert wurde. Das Ausmaß dieser Verunreinigung ist festzustellen, das Wasserwirtschaftsamt ist hinzuzuziehen. Das ölverunreinigte Erdreich ist als Sonderabfall zu beseitigen. Es kommen hier die Sonderabfalldeponie Billigheim, Tel.: [REDACTED] oder nach vorheriger

tel. Absprache die Müllverbrennungsanlage der Stadt Mannheim auf der Friesenheimer Insel, Tel. [REDACTED] in Frage.

Im Garagenbereich wurden diverse Mengen an wassergefährdenden Lösemitteln vorgefunden: Fässer (à 200 Liter) und Kannen (ca. 50 Liter) mit Waschbenzin, schwerem Heizöl sowie undefinierbaren Stoffen. Nach Auskunft von Herrn Feus werden diese Chemikalien momentan über die WESTAB entsorgt.

Amtliche Begleitscheine nach der Abfallnachweisverordnung wurden uns allerdings von der Fa. Ditzel über den Verbleib des Sonderabfalles nicht vorgelegt. Dies wäre noch nachzuholen.

Wir bitten abschließend nochmals um Klärung der im Zusammenhang mit den Tanklagerungen aufgeworfenen Fragen, insbesondere der Absicherung des Untergrundes, um hier Verunreinigungen auf Dauer auszuschließen. Dabei ist uns ein entsprechendes Konzept, wie die Ausführung der einzelnen Maßnahmen geplant ist, vorzulegen.

2. Eigenwasserversorgung

Es ist Ihnen bekannt, daß aufgrund der im Brunnen V/Industriestr. vorgefundenen Ölschlieren eine Wasserprobe entnommen wurde. Wie dem Untersuchungsergebnis zu entnehmen ist, ist glücklicherweise eine Verunreinigung durch Mineralöl nicht nachzuweisen. Eine entsprechende Nachricht ging Ihnen bereits direkt durch das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg zu.

Allerdings sind auch im Bereich der Eigenwasserversorgung noch einige Punkte zu klären.

Der [REDACTED] wurde am 10.9.1975 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, aus 5 Brunnen (Brunnen I - V) Grundwasser zu entnehmen.

Brunnen I und II Trinkwasser

Brunnen III, IV und V Brauchwasser

Sämtliche Brunnen werden bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt.

Nach Abschluß des 1975 durchgeführten wasserrechtlichen Verfahrens konnte jedoch eine Abnahme der Wasserversorgungsanlagen durch das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg, d.h. die Feststellung einer ordnungsgemäßen Ausführung, nicht erfolgen, da ein Großteil der Nebenbestimmungen des Erlaubnisbescheides nicht erfüllt waren.

Darüber hinaus war das Anwesen der [REDACTED] zwischenzeitlich auch an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen worden, so daß die für die Trinkwasserversorgung zugelassenen Brunnen I und II gar nicht mehr erforderlich waren und sind. Diese beiden Trinkwasserbrunnen hätten außerdem aufgrund ihres hohen Eisengehaltes auch nur nach Aufbereitung als Trinkwasser verwendet werden dürfen. Ohne Aufbereitung durften sie lediglich - wie Brunnen III - zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

Die Brunnen IV und V sollten in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und der [REDACTED] bereits 1978 stillgelegt werden. Dies ist allerdings bis heute nicht geschehen.

Wir bitten auch hier um Äußerung der [REDACTED], ob sie auf die erteilten Wasserrechte an den 5 Brunnen verzichtet. Für diesen Fall wären die Brunnen entsprechend Ziff. 11 der Nebenbestimmungen des Erlaubnisbescheides stillzulegen.

Bei Brunnen V ist darauf zu achten, daß die Abdichtung nach oben so erfolgt, daß das Grundwasser, das z.Zt. bis 5 cm unter Oberkante Gelände ansteht, nicht neue Wege sucht, im Bereich des Vorschachtes zu entwässern. Hierzu ist eine

Fachfirma unverzüglich einzuschalten. Vor Durchführung der Arbeiten ist dem Wasserwirtschaftsamt ein entsprechender Sanierungsvorschlag zuzusenden bzw. das Wasserwirtschaftsamt kurzfristig einzuschalten.

Die Verfüllung des Brunnens V ist insbesondere auch deshalb vorrangig anzustreben, da die Unfallgefahr durch den lose aufliegenden Schachtdeckel und den 90 m tiefen Brunnen enorm groß ist, dies umso mehr, da der Brunnen in einem Weg liegt und zugänglich ist.

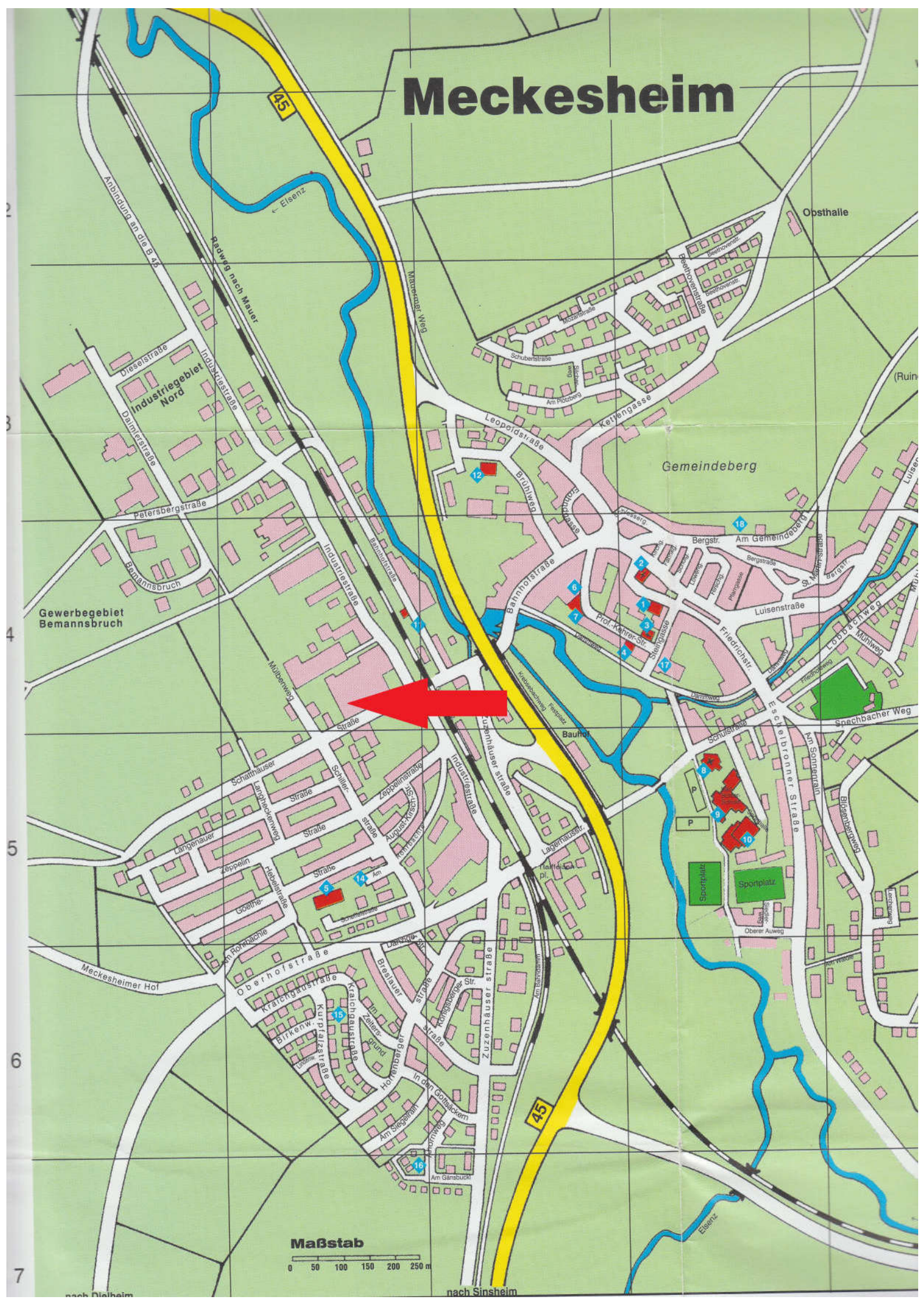
Wir bitten um kurzfristige Äußerung zu den unter den Ziff. 1 und 2 angesprochenen Fragen, zumal uns bereits eine Anfrage der [REDACTED], Waibstadt, zu den Tanklagerungen auf dem Gelände vorliegt, da sich die [REDACTED] offensichtlich mit dem Gedanken trägt, das Gelände der ehemaligen [REDACTED] zu kaufen.

II. Nachricht von Ziff. I erhält:
Das Bürgermeisteramt Meckesheim

Hochachtungsvoll

Eisenhauer
Eisenhauer

Meckesheim



Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

10. Fotodokumentation

Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Lichtbildern aus dem gesamten von ihm genutzten Wohnbereichen ausdrücklich widersprochen.

Gebäude Haus 2:

Ansicht von Osten, Eingang zu Werkstatt/Laden



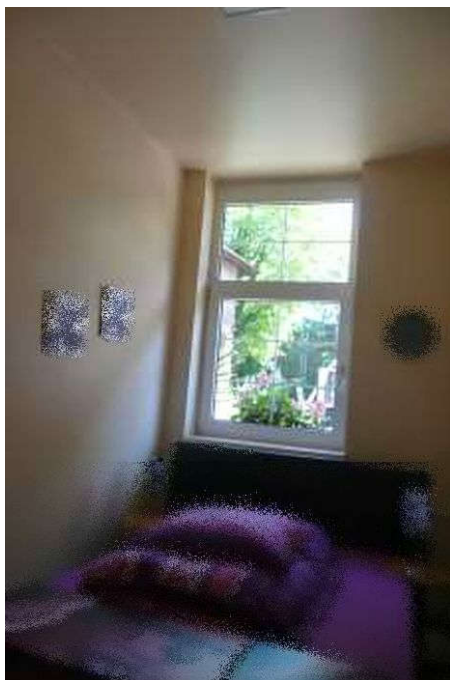
Werkstatt mit Laden Erdgeschoss



Eingang Wohnung Erdgeschoss



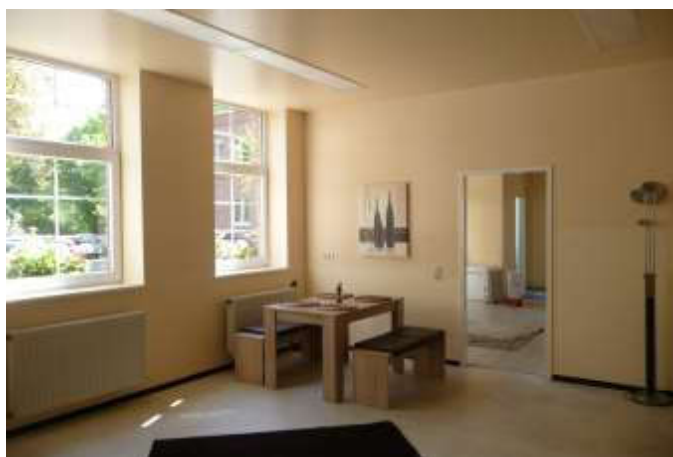
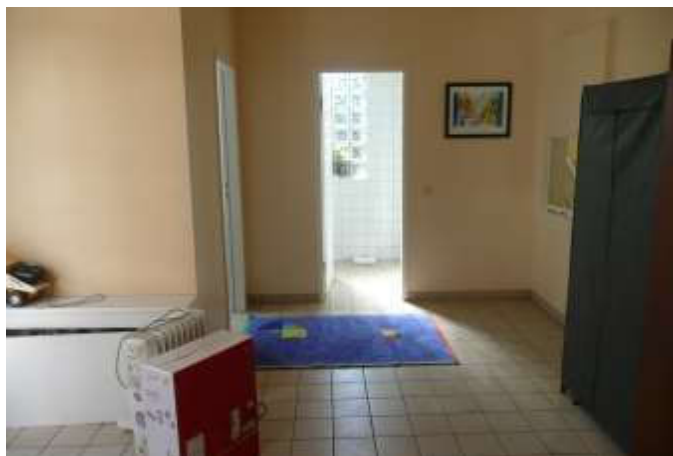
Wohn- und Abstellräume im Erdgeschoss



Wohn- und Abstellräume im Erdgeschoss







Gebäude Haus 3:

Eingang von Osten zu den Büroräumen im Erdgeschoss



Eingänge von Süden über die Terrasse, rechts zu den Büroräumen, links zu den Wohnräumen



Terrasse an der Südseite



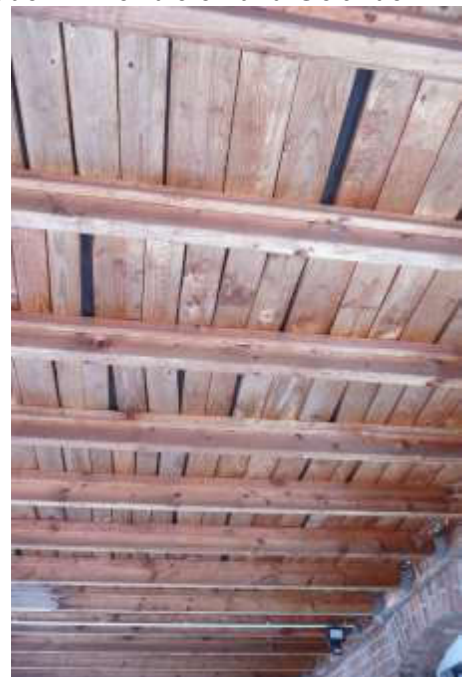
Südseite, Aufnahme vom Obergeschoss von Haus 2



Balkonbrüstung Obergeschoss, massive Feuchtigkeitsschäden



Terrasse Obergeschoss, Feuchtigkeitsschäden in Holzdielen und Geländer



Terrasse Obergeschoss, Feuchtigkeitsschäden in Holzdielen und Geländer



Kellergeschoss



Kellergeschoss, Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss



Baulast zu Lasten Flurstück 4811/7, Zufahrtsrecht von der Schatthäuser Straße, sowie Lage der dauerhaft und unentgeltlich zur Verfügung zu stellenden 25 Pkw-Stellplätze zugunsten Flurstück Nr. 4811/6

Stellplätze an der Ostseite

Zufahrt über Flurstück 4811/7 von der Schatthäuser Straße



DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

**für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)**
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

**Wallstraße 2
69123 Heidelberg**

**Telefon: 06221 – 757 61 62
Telefax: 06221 – 83 03 71**

**Datum: 11.11.2022
Zeichen: 08-22**

Az.: 4 K 123/20

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Gewerblich genutztes Grundstück mit mehreren baulichen Anlagen und verschiedenen Nutzungsarten,

- *Bürogebäude, zwei Vollgeschosse, unterkellert, Leerstand*
- *Büro-/Lagergebäude, zwei Geschosse, Leerstand,*
- *Werkstattgebäude, ein Geschoss, teils Leerstand, teils als Abstellraum/ Lager/ Werkstatt durch den Eigentümer genutzt*
- *Bürogebäude, ein Geschoss, als Konferenzraum genutzt, vermietet bis mindestens 28. Februar 2029 mit weiteren Optionsrechten*

in

*Industriestraße 15
74909 Meckesheim*

Gebäude IV, Teil A, Teil B, Gebäude V



Gebäude IV Rückseite Gebäude VI, 1 2 und 3



Gebäude VI, 2, 3 4



Verkehrswert: € 393.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Außenanlagen	Seite 10
6. Gebäude- und Ausstattungsbeschreibungen	Seite 12
6.1. Gebäude „Haus IV (4)“	Seite 12
6.1.1. Querbau (Nord-Süd), Teil A	Seite 12
6.1.1.1. Erdgeschoss	Seite 12
6.1.1.2. Obergeschoss	Seite 13
6.1.2. Längsbau (West-Ost), Teil B	Seite 13

6.2. Gebäude „Haus V (5)“	Seite 14
6.2.1. Untergeschoss	Seite 14
6.2.2. Erdgeschoss	Seite 14
6.2.3. Obergeschoss	Seite 15
6.3. Gebäude „Haus VI (6)“	Seite 15
6.3.1. Gebäude Haus VI, Nr. 2, 3 und 4	Seite 15
6.3.2. Gebäude Haus VI, Nr 1	Seite 15
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 16
7.1. Vorbemerkungen	Seite 16
7.2. Gebäude „Haus IV (4)“	Seite 16
7.3. Gebäude „Haus V (5)“	Seite 16
7.4. Gebäude „Haus VI (6)“	Seite 17
8. Wertermittlung	Seite 17
8.1. Einleitung	Seite 17
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 18
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 20
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 21
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 23
9. Zusammenfassung	Seite 25
10. Anlagen	Seite 26
11. Fotodokumentation	Seite 27

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Meckesheim, Grundbuchauszug Blatt 29675 vom 12.10.2020*
- *Bauakten der Gemeinde Meckesheim, ursprüngliches Gesamtgrundstück 4811, ca. 600 Seiten*
- *Kaufvertrag vom 31.12.2008, Notarin Bianca Eismann, UR 965/2008*
- *Kaufvertrag vom 27.08.1992, Oberjustizrat Hoffmann, Sinsheim, UR 2149/92*
- *Vertragsänderung vom 22. November 1993, Oberjustizrat Hoffmann Sinsheim, UR 3437/93 zum Kaufvertrag vom 27. August 1992*
- *Kaufvertrag vom 17.08.2006, Notariat Neckarbischofsheim, Notar Rainer Gliese, UR 1048/2006*
- *Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, Schalt- und Umspannstation vom 24. Juni/ 22. Juli 1985 mit Lageplan vom 19.06.1985*
- *Grunddienstbarkeit, Kellernutzungs- und Zugangsrecht für den Eigentümer von Flurstück 4811/7 vom 22.11.1993*
- *Mietvertrag vom 20.12.2018, Festlaufzeit bis 28. Februar 2029*
- *Gutachten vom 07.12.2007, Untersuchung für die Sanierung nach Grundwasserschadenfall, U/C-tec Umweltconsulting und Technologie GmbH Walldorf*
- *Stellungnahme LRA RNK, Wasserrechtsamt zu einem Grundwasserschadenfall von April 2008*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Schreiben LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 10.06.1986, Altlastengefahr durch unterirdische Öltanks*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Internetseite der Gemeinde Meckesheim*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2020, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist.
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.09.2009, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019
- BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22. September 2021
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
9. Auflage 2020
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter
Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 31.05.2022

Az.: 4 K 123/20

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Meckesheim Blatt 29675
Flurstück 4811/8, Gebäude- und Freifläche
Industriestraße 15/1

3.503 m²

2.3. Ortstermin:

Über den Besichtigungstermin am 03. August 2022 wurden informiert:

- Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
- der Eigentümer

Die Gläubigerin hatte bereits im Vorfeld angekündigt, nicht am Termin teilnehmen zu wollen. Sie wurde aber nachträglich über die Durchführung des Ortstermins informiert.

An der Besichtigung des Objekts teilweise ein Mitarbeiter der Firma des Schuldners teilgenommen und mir den Zutritt zu einigen Gebäuden bzw. Teilen der Räumlichkeiten ermöglicht. Einige Gebäude(teile) wurden von der Unterzeichnerin allein besichtigt, einige Gebäudeteile wurden mit dem Eigentümer gemeinsam besichtigt.

Die Besichtigung des Außenbereichs erfolgte durch die Unterzeichnerin allein.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag

03. August 2022

2.4.2. Qualitätsstichtag

03. August 2022

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Grundbuch von Meckesheim Blatt 29675

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 3

Flurstück 4811/6

Industriestraße 15/1
Gebäude- und Freifläche

35 a 05 m²

Abteilung II:

laufende Nr. 1

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht) für
Rheinelektra Aktiengesellschaft in Mannheim.**

Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993.

Eingetragen am 27.04.1994.

Anmerkung:

Die Bewilligung dieser Dienstbarkeit erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das Flurstück 4811 noch nicht geteilt war. Diese Umspannstation befindet sich nicht auf dem Flurstück 4811/8.

laufende Nummer 2:

Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- und Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.4811/7.

Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993

Eingetragen am 27.04.1994

Anmerkung:

Zur Lage des Kellerraums existiert eine Anlage zur notariellen Urkunde vom 22.11.1993. Die in dieser Anlage festgehaltenen Grundstücksgrenzen entsprechen nicht den Lageplänen aus dem aktuellen Geo-Portal Baden-Württemberg aus dem Internet. Nach diesem Lageplan befindet sich dieser Kellerraum auf dem heutigen Grundstück Flst. 4811/7. Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

laufende Nr. 5

*Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.*

*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.10.2020 (4 K 123/20).
Eingetragen am 12.10.2020.*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige, über die genannten Dienstbarkeiten und Baulasten hinaus ggf. nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt. Die diversen Belastungen (Grunddienstbarkeiten und Baulasten) werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung berücksichtigt, soweit sie einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

Das Grundstück ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadenfälle in das Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen. Die Bewertung ist derzeit erfolgt als „Bewertung A, Ausscheiden und Archivieren) auf Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Das Grundstück gilt aktuell aber nicht als altlastenverdächtig. Auf das dieser Wertermittlung beigefügte Schreiben des Landratsamtes vom 03.08.2022 wird wegen der Einzelheiten Bezug genommen. Weitere Ausführungen erfolgen unter Ziffer 8.4., besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Gemeinde Meckesheim im Industriegebiet westlich des Ortskerns, westlich der Bahnlinie Neckargemünd-Sinsheim in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das Grundstück ist nach mehrfacher Teilung des Stammgrundstücks 4811 zwischen 1987 und 1998 in seiner jetzigen Form und Größe entstanden. Die genauen Daten der einzelnen Aufteilungen sind aus den Bauakten nicht ersichtlich.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan existiert. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Dieser Bereich wird gemäß den Bauakten als Industriegebiet angesehen.

In der unmittelbaren Umgebung, insbesondere auf den weiteren neu entstandenen Teilflächen des ursprünglichen Grundstücks ausschließlich gewerbliche Nutzung.

<i>Einwohner:</i>	<i>Meckesheim mit allen Ortsteilen ca. 5.200 Stand 31.12.2022, Quelle: Internetseite der Gemeinde</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Ortsmitte Meckesheim mit Rathaus sowie Geschäften des täglichen Bedarfs in 2-3 km erreichbar</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Gemeinschaftsschule mit Grundschule am Ort alle sonstigen weiterführenden Schulen in Bammental, Neckargemünd und Sinsheim</i>
<i>Verkehrsanbindung</i>	<i>B 45, überörtliche Bundesstraße Neckargemünd- Sinsheim in 1 km</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>Anschluss BAB 6, Mannheim-Heilbronn, Anschluss- stelle Sinsheim ca. 8 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Bahnhof Meckesheim, S-Bahn Neckargemünd- Sinsheim in 2 Gehminuten</i>

5. Außenanlagen

Zwischen den baulichen Anlagen sind im Wesentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Vor dem nördlichen Gebäude(-Teil) Freifläche mit älterem und größerem Baumbestand.

An der westlichen Seite des Grundstücks zwischen den Gebäudeteilen befindet sich eine asphaltierte Zufahrt zu den dortigen Gebäudeteilen.

6. Gebäude- und Ausstattungsbeschreibungen

Zum Kaufvertrag vom 2. Juni 1988 wurde eine Lageplan-Skizze erstellt. Die in dieser Skizze mit den Ziffern „IV“, „V“, „VI, 1, 1, 2, 3, 4“ bezeichneten Gebäude befinden sich auf Flurstück 4811/8. Diese Gebäude sind Gegenstand dieser Wertermittlung.

Es existiert ein weiterer Lageplan, in welchem diese Gebäude ausschließlich arabischen Ziffern gekennzeichnet sind. Beide Pläne sind als Anhang beigelegt.

Die diversen baulichen Anlagen wurden teilweise in den 1930-er Jahren errichtet, teils umgebaut, abgerissen und erweitert. Die Räume wurden in der gesamten Zeit unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. So waren dort Büro- und Verwaltungsräume, Labore und Lagerräume vorhanden. Auf dem ursprünglichen Gesamtgrundstück waren eine Zündholz- und eine Tapetenfabrik vorhanden. Die entsprechenden baulichen Anlagen wurden teils umgenutzt, teils auch abgerissen.

6.1. Gebäude Haus IV (4)

L-förmiges Gebäude, angebaut an der Nordseite von „Gebäude III“, welches sich auf Flurstück 4811/7 befindet (Wohngebäude). Im Norden schließt dieses Gebäude IV an Haus V (5) an.

Das Gebäude IV verfügt über zwei getrennte Einheiten. Teil A (Querbau, Bezeichnung durch die Unterzeichnerin) verläuft von Norden nach Süden, Teil B (Längsbau, Bezeichnung durch die Unterzeichnerin) von Westen nach Osten.

6.1.1. Querbau (Nord-Süd), Teil A

Dieser Gebäudeteil steht insgesamt leer bzw. ist nicht vermietet. Dieser Gebäudeteil verfügt über zwei Geschosse.

<i>Dach:</i>	<i>flach geneigtes Satteldach, Welleternit</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>Zink</i>
<i>Außenwände:</i>	<i>Backstein-Verblendung</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Holz, Isolierverglasung, teils Baujahr 1986, teils nicht feststellbar</i>

6.1.1.1. Erdgeschoss

Die Räume im Erdgeschoss waren bis 30. Juni 2021 als „Lagerfläche“ vermietet. Der Mietvertrag endete aufgrund Befristung. In den Räumen befinden sich noch diverses Mobiliar (Stühle, Schreibtische etc.) Zuvor war dort ab 1993 ein Fitnessstudio.

6.1.1.2. Obergeschoss

Gemäß Bauakten der Gemeinde Meckesheim wurden im Jahr 1993 die damaligen Gewerberäume sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss zu einem Fitnessstudio umgebaut. Die Räumlichkeiten stehen jedoch ebenfalls seit geraumer Zeit leer. Es ist keine Einrichtung mehr vorhanden. Vorhanden sind lediglich noch Sanitäranlagen. Inwieweit diese noch betriebsbereit sind, ist nicht bekannt.

Im linken Teil des Obergeschosses befinden sich Räume, die derzeit als Abstellräume bzw. Lager (durch den Eigentümer) genutzt werden. Auch hier ist keine Vermietung gegeben.

6.1.2. Längsbau (West-Ost), Teil B

Dieser Gebäudeteil verfügt über ein Vollgeschoss.

Eine Besichtigung konnte nur eingeschränkt erfolgen, da die Räume zu diesem Zeitpunkt durch die Mieterin als Konferenzraum genutzt wurden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich daher nur auf die (wenigen) einsehbaren Teile des Gebäudes.

<i>Boden:</i>	<i>Fliesen</i>
<i>Wände:</i>	<i>teils Rauputz, teils tapeziert und gestrichen</i>
<i>Türen:</i>	<i>Holzfertigtüren weiß, teils mit Glasausschnitt</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Baujahr 1986</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>außen Stein</i>
<i>Eingang:</i>	<i>dieser befindet sich an der schmalen Ostseite des Gebäudes.</i>
<i>Dach:</i>	<i>Flachdach, Welleternit</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>Zink</i>

Die in dem Konferenzgebäude vorhandenen sanitären Anlagen konnten nicht besichtigt werden.

6.2. Gebäude Haus V (5)

Das ursprüngliche Gebäude V wurde nach Osten erweitert. Die Räumlichkeiten sind in den beiden Etagen durchgehend, also eine Einheit je Etage. Die ehemalige Mieterin ist gemäß Angaben seit 2019 in der Insolvenz. Eine Neuvermietung ist seither nicht mehr erfolgt. Teilweise befindet sich noch Inventar der ehemaligen Mieterin in den Räumen.

<i>Außenmauerwerk:</i>	<i>Backstein an der Gebäuderückseite aufgrund von Umbaumaßnahmen teilweise nur verputzt</i>
<i>Rinnen und Fallrohre:</i>	<i>Zink</i>
<i>Dach:</i>	<i>flach geneigtes Satteldach, Welleternit-Deckung</i>
<i>Fenster:</i>	<i>teils Holz, teils Kunststoff, Isolierverglasung Baujahr OG 1987, EG nicht feststellbar</i>
<i>Fensterbänke:</i>	<i>Stein</i>
<i>Eingang an der Ostseite:</i>	<i>vierteiliges Tür- und Fensterelement, Holz mit Isolierverglasung, zwei feststehende Glaselemente an den Außenseiten, eine Doppeltür</i>
<i>Zugangsbereich:</i>	<i>Betonsteine</i>

6.2.1. Untergeschoss

Das Kellergeschoss war nicht zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um reine Lagerräume handelt, da dieser Bereich in einem früheren Zeitraum zu einem Betrag von 1,-- €/m² vermietet war.

6.2.2. Erdgeschoss

Foyer mit Treppenaufgang zum Obergeschoss; Zugang zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

<i>Foyer:</i>	<i>Fliesen</i>
<i>Aufgangstreppe:</i>	<i>Metallkonstruktion mit Trittstufen aus Holz, sehr starke Gebrauchsspuren, Metallgeländer</i>

Im Erdgeschoss befindet sich eine lang gestreckte Halle ohne betriebliche Einrichtung oder räumliche Unterteilung. An der Westseite des Gebäudes befindet sich ein Lastenaufzug; dieser ist auch von der Gebäuderückseite zugänglich.

Es sind zwei kleine Büroräume sowie diverse Sozialräume (Umkleiden mit Duschen, WC-Räume mit Handwaschbecken)

6.2.3. Obergeschoss

Hier sind im Wesentlichen Büroräume vorhanden. Diese stehen seit der Insolvenz des letzten Mieters seit längerem leer. Ein Lagerraum befindet sich an der Westseite der Ebene.

Böden: teils Laminat, teils PVC

Decken: teils gestrichen, teils verputzt und gestrichen

*Sozialräume: 3 WC-Räume jeweils mit Handwaschbecken und Warmwasserboiler
eine Küche mit Herd, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Ober- und Unterschränken
zur Funktionsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden.*

In den Büroräumen befinden sich noch umfangreiche technische Installationen (Schaltkästen etc.) der früheren Mieterin. Es können auch hier keine Angaben zur Funktionsfähigkeit gemacht werden.

6.3. Gebäude Haus VI (6)

Das Gebäude VI verläuft im Wesentlichen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Es verfügt im Bereich der Gebäudeteile 2, 3 und 4 über ein Geschoss mit Pultdach.

6.3.1. Gebäude Haus VI, Nr. 2, 3 und 4

Keines der Gebäudeteile ist derzeit vermietet. Die Räumlichkeiten werden vom Eigentümer selbst genutzt (Lager- und Abstellräume) und stehen teilweise auch leer. Die leerstehenden Teile befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, der eine Vermietung zu wirtschaftlich sinnvollen Bedingungen derzeit nur schwer erkennen lässt.

6.3.2. Gebäudes Haus VI, Nr. 1

Dieser Gebäudeteil verfügt über zwei Geschosse. Im Erdgeschoss befindet sich eine vom Eigentümer genutzte „Werkstatt“. Von dieser besteht Zugang zum Obergeschoss über eine steile Treppe. Das gesamte Obergeschoss steht leer.

Es werden auch hier aktuell keine Erträge erzielt.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

7.2. Gebäude „Haus IV (4)“

Der als Konferenzraum vermietete Gebäudeteil (Ost-West-Gebäude) befindet sich in einem Zustand normaler Unterhaltung, ohne zum Zeitpunkt der Besichtigung in den zugänglichen Bereichen erkennbare Schäden oder Mängel.

Das Quergebäude ist nicht vermietet. Aufgrund der zahlreichen dort abgestellten Gegenstände waren im Erdgeschoss nicht alle Bereiche zugänglich. Es konnten keine Mängel oder Schäden festgestellt werden.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss waren nur teilweise zu besichtigen. Im Bereich des ehemaligen Fitnessstudios waren keine Beleuchtungskörper vorhanden. Der Lagerraum im Obergeschoss war aufgrund der zahlreichen dort gelagerten Gegenstände nur eingeschränkt zugänglich.

7.3. Gebäude „Haus V (5)“

Gebäude V befindet sich in einem im vermietbaren Zustand. Es sind in den Büroräumen im Obergeschoss Schönheitsreparaturen erforderlich.

Die Treppe zum Obergeschoss ist abgenutzt.

Zur Funktionsfähigkeit des Aufzugs können keine Angaben gemacht werden. Es handelt sich um einen reinen Lastenaufzug.

7.4. Gebäude „Haus VI (6)“

Gebäude VI, Teile Ziffern 2, 3 und 4 befinden sich in einem unterdurchschnittlichen, derzeit wirtschaftlich sinnvoll nicht vermietbaren Zustand. Die Räume haben starke Feuchtigkeitsschäden in den Wänden, Sanitäranlagen sind nicht vorhanden. Hier sind erhebliche Investitionen erforderlich.

Das Erdgeschoss von Gebäudeteil 1 ist aufgrund der Belichtungsverhältnisse nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Das Obergeschoss hat keinerlei Ausstattung. Die Wände haben Feuchtigkeitsschäden, das Dach ist undicht.

Die Freiflächen, insbesondere die Fahrbereiche vor dem Gebäude VI sind uneben und sehr schadhaft.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, insbesondere das Abstellen zahlreicher alter Fahrzeuge, ist nicht auszuschließen, dass sich unter den Fahrzeugen Schäden durch Flüssigkeiten aus den Fahrzeugen befinden.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Vergleichsobjekte, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch zeitnahe Verkäufe hätten herangezogen werden können, waren nicht vorhanden. Die zu bewertende Immobilie ist aufgrund der früheren Nutzungen und der daraus resultierenden baulichen Gestaltung ohne realistische Vergleichsobjekte.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht in der Regel der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Dies gilt unabhängig davon, dass aktuell bis auf Gebäude IV, Längsbau Ost-West, keine weitere Vermietung gegeben ist. Aufgrund der baulichen Gestaltung und diversen gesondert vermietbaren Einheiten besteht hier, bei entsprechend noch herzustellender Vermietbarkeit einiger Einheiten, die Möglichkeit der wirtschaftlich sinnvollen Vermietung.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurden die sich aus den vorhandenen Plänen ergebenden Flächen, die Informationen und Mietverträge über frühere Vermietungen und die Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

Soweit vorhanden, wurden die Flächenberechnungen aus den Bauakten berücksichtigt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

8.3. Ertragswertermittlung:Haus IV:

Längsgebäude, ca. 70 m ² , lt. Mietvertrag	€	420,--
Quergebäude, Erdgeschoss, ca. 300 m ² , € 3,20,--, Lager	€	960,--
Obergeschoss, Fitnessstudio und Lager, ca. 180 m ²	€	<u>300,--</u>
monatlicher Rohertrag Haus IV	€	1.680,--

Haus V:

UG, Lager ca. 140 m ² x € 1,50	€	210,--
EG, Büro und Lager, ca. 500 m ² x € 3,--	€	1.500,--
OG, Büro, Sozialräume, ca. 500 m ² x € 4,--	€	<u>2.000,--</u>
monatlicher Rohertrag Haus V	€	3.710,--

Haus VI:

Haus VI, Ziffern 2, 3 und 4, ohne Ertrag	€	0,--
Haus VI, Ziffer 1, Werkstatt, pauschal	€	<u>250,--</u>
monatlicher Rohertrag Haus VI	€	250,--

Summe Roherträge Häuser IV, V und VI	€	5.640,--
--------------------------------------	---	----------

abzgl. 30 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten	€	<u>1.692,--</u>
monatlicher Reinertrag	€	3.948,--

Jahresreinertrag:

12	x	€ 3.948,--	=	€	47.376,--
----	---	------------	---	---	-----------

Bodenwert:

Grundstücksgröße 3.503 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 inkl. Erschließungsbeiträge je m ²	=	€	110,--
--	---	---	--------

angemessener Bodenwert	€	110,--
------------------------	---	--------

3.503 m ²	x	110,-- €/m ²	=	€	385.330,--
----------------------	---	-------------------------	---	---	------------

Übertrag Bodenwert	€	385.330,--
--------------------	---	------------

Reinertrag des Bodens:

€ 385.330	x	8 %	gerundet	€	30.826,--
-----------	---	-----	----------	---	-----------

Ertrag der baulichen Anlage	€	47.376,--
abzgl. Reinertrag des Bodens	€	<u>30.826,--</u>

Gebäude-Anteil	€	16.550,--
----------------	---	-----------

Gebäude-Ertragswert:

€ 16.550,--	x	9,82	=	€	162.521,--
zzgl. Bodenwert				€	<u>385.330,--</u>

<u>vorläufiger</u> Ertragswert	€	547.851,--
---------------------------------------	---	------------

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierbei handelt es sich um Grundstücksmerkmale, die den Marktwert beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes bisher unberücksichtigt geblieben sind. Die Berücksichtigung dieser Merkmale im Rahmen der Wertermittlung ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

In der nicht abschließenden Aufzählung sind in Abs. 3, Ziffer 4 Bodenverunreinigungen genannt. Wie aus dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022 ersichtlich, handelt es sich um ein Grundstück, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst ist. Dabei ist das zu bewertende Flurstück in die Kategorie A, Ausscheiden und Archivieren, eingeordnet. Es gilt aktuell nicht als Altlasten-Verdachtsfläche. Es sind derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vorhanden.

Allerdings wird in dem Schreiben des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundstück insbesondere aufgrund der früheren Nutzungen als Fabrik für Zündhölzer und Kerzen, später für Bodenwachs und Tapeten sowie dem Betrieb von zahlreichen unterirdischen Tanks noch „Überraschungen bergen“ kann.

Aufgrund dieses Sachverhalts, der jedem Erwerber zu offenbaren ist, ist von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks, quasi einem Stigma, auszugehen. Konkrete Erfahrungswerte oder Rechtsprechung, auf die hinsichtlich der Höhe des anzusetzenden Minderwertes zurückgegriffen werden kann, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Schreiben vom 03.08.2022 liegt zwar aktuell kein Altlastenverdacht vor, es besteht aber die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt ggf. hier weitere Erkenntnisse erfolgen könnten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück derzeit bebaut ist. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird von einem merkantilen Minderwert des Grundstücks aufgrund der Erfassung im Altlasten-Kataster sowie der Möglichkeit des Entdeckens weiterer Kontaminierungen von 10 % des unbelasteten Verkehrswertes ausgegangen.

Wie oben ausgeführt wurde die Dienstbarkeit (Abteilung 2 des Grundbuchs) vor der Teilung auf das ursprüngliche Grundstück (Stammgrundstück FlSt. Nr. 4811) eingetragen. Die Anlage befindet sich gemäß Lageplan nicht auf dem Wertermittlungsobjekt. Sie blieb bei der Wertermittlung daher unberücksichtigt. Sie wäre im Übrigen auch für den mit den diversen Gebäuden zu erzielenden Ertrag ohne Einfluss.

In der Zweiten Abteilung ist weiter eingetragen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Zugangsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 4811/7. Im Kaufvertrag aus dem Jahr 2008 wird hierzu ausgeführt, dass mit diesem Recht ausschließlich Flurstück 4811/8 belastet ist. Hinsichtlich der Lage wird auf die Pläne aus der Bewilligung der Grunddienstbarkeit sowie der aktuellen Pläne aus dem Geo-Portal verwiesen. Weiter existiert in den Bauakten eine Flurkarte aus dem Jahr 1998, in welcher der Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 4811/7 und 4811/8 den aktuellen Plänen aus dem Geo-Portal entspricht. Danach befindet sich der Keller direkt auf Flurstück 4811/7, so dass eine Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks aufgrund dieser Grunddienstbarkeit nicht gegeben ist. Ein Einfluss auf den möglich zu erzielenden Ertrag ist zudem auch nicht erkennbar.

Im Kaufvertrag der Notarin Eismann vom 31.12.2008 ist festgehalten, dass die Entwässerung des Grundstücks über das (damals) verbliebene Restgrundstück 4811 sowie das Flurstück 4822 erfolgt, hier jedoch keine Baulasten eingetragen sind. Aus den Bauakten sowie den weiteren zur Verfügung stehenden Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine spätere Bewilligung derartiger Baulasten oder Grunddienstbarkeiten für die Entwässerung. Auch befinden sich in den Bauakten keine Bestandspläne bezüglich der bestehenden Entwässerungsleitungen.

In einem Kaufvertrag aus dem Jahr 1995, UR 3527/95 vom 19.12.1995, Oberjustizrat Hoffmann, Sinsheim, ist eine Dienstbarkeit bewilligt, wonach der Eigentümer des (jetzigen) Grundstücks 4811/8 berechtigt ist, auf einem Teil des ursprünglichen Stammgrundstücks 4811 dortige Stellplätze mitzubেনutzen und den Zufahrtsbereich von der Industriestraße als Zufahrt zu Grundstück 4811/8 mitzubেনutzen. Eine Eintragung dieser Grunddienstbarkeit in die zweite Abteilung des begünstigten Grundstücks 4811/8 ergibt sich nicht aus dem übermittelten Grundbuchauszug. Im Jahr 2006 erfolgte eine Veräußerung eines Teils des Stammgrundstücks 4811 durch einen Insolvenzverwalter an den jetzigen Eigentümer. In diesem Vertrag wird auf ein Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 4811/8 Bezug genommen. Diese Belastung wurde vom jetzigen Eigentümer übernommen. Im Kaufvertrag der Notarin Eismann aus dem Jahr 2008 findet sich keine Regelung zu dieser Dienstbarkeit und auch kein Hinweis auf diese gewährten Nutzungsrechte hinsichtlich der Stellplätze sowie der Mitbenutzung der Zufahrt von der Industriestraße.

Die Zufahrt zu Flurstück 4811/8 erfolgt derzeit entweder über Flurstück 4811/7 bzw. 4811/10. Der Eigentümer des Flurstücks 4811/7 ist identisch mit dem Eigentümer des hier bewerteten Flurstück 4811/8, so dass derzeit die Zufahrt gesichert ist.

Dies ergibt folgende weitere Berechnung:

- <u>vorläufiger</u> Ertragswert, s.o. Ziffer 8.3.	€	547.851,--
- abzgl. merkantiler Minderwert für unklare Entwässerung, potentielle Altlasten, Risikoabschlag 10 %	€	54.785,--
- abzgl. Instandsetzung Gebäude VI, Ziffern 2, 3 und IV, alternativ Abriss mit Entsorgung (Asbest-Dach)	€	<u>100.000,--</u>
Ertragswert	€	393.066,--
Ertragswert gerundet	€	<u>393.000,--</u>

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Haus IV:

Aktuell ist von sämtlichen baulichen Anlagen auf Flurstück 4811/8 lediglich der Längsbau von Gebäude IV vermietet. Der Mietvertrag ist fest bis mindestens 28. Februar 2029 abgeschlossen, dabei hat die Mieterin ein dreimaliges einseitiges Optionsrecht auf Verlängerung von jeweils 5 Jahren). Dieser Gebäudeteil ist für die Mieterin eine Ergänzung des Mietobjekts Schatthäuser Straße 6, Flurstück 4811/6. Beide Gebäude sind durch einen Mietvertrag vermietet. Die Miete ist in dem Gesamtvertrag gesondert für diesen Gebäudeteil ausgewiesen. Sie wurde bei diesem Wertermittlungsobjekt berücksichtigt.

Der zweite Gebäudeteil von Haus IV ist nicht mehr vermietet. Im Obergeschoss befanden sich ein Fitnessstudio sowie ein Lagerraum. Dieser Teil steht seit längerem leer, im Lagerraum sind allerdings noch diverse Gegenstände abgestellt. Es werden keine Einnahmen generiert. Eine Vermietung des Obergeschosses ist nur für einen sehr eingeschränkten Adressatenkreis interessant. Die Räume sind zudem in einem aktuell nicht vermietbaren Zustand.

Im Erdgeschoss war eine mehrfache befristete Vermietung, zuletzt bis zum 30. Juni 2021, erfolgt. Es stehen noch diverse Möbelstücke und weiteres Inventar von der ehemaligen Mieterin in den Räumen. Auch hier werden keine Einnahmen generiert. Die Räume sind angesichts der Lage und der Größe nur schwer für eine angemessene bzw. wirtschaftlich sinnvolle Miete zu vermieten.

Von Seiten des Eigentümers sind derzeit auch keine Vermietungsbemühungen erkennbar.

Haus V:

Haus V steht ebenfalls seit geraumer Zeit leer. Das Untergeschoss war als Lager-
raum vermietet. Das Erdgeschoss war als Büro sowie Fabrikationsbereich vermie-
tet. Das Obergeschoss ist als reines Bürogeschoss mit Sozialräumen konzipiert.
Angesichts der Größe der Ebenen, der Lage des Objekts insgesamt sowie des Zu-
stands und der Ausstattung ist aktuell eine Vermietung zu der früher vereinbarten
Miete unrealistisch (€ 6,--/m² im Erdgeschoss, € 7,--/m² im Obergeschoss). Ge-
werbliche Einheiten mit einer Größe von rund 500 m² sind nur wenig nachgefragt.
Mindestens seit der Corona-Krise sind Einheiten dieser Größe durch die Verbrei-
tung von Home Office nicht mehr attraktiv und auch nicht mehr nachgefragt, min-
destens nicht zu den früheren Mieten.

Haus VI:

In diesem Gebäude stehen die Teile Nr. 2, 3 und 4 seit langem leer. Der Zustand
der Gebäudeteile ist, soweit diese von innen besichtigt werden konnten, extrem
schlecht und lässt eine wirtschaftlich sinnvolle Vermietung nicht zu. Das Dach ist an
einigen Stellen undicht, in den Außenwänden aufsteigende Feuchtigkeit und
Schimmelbildung. Die Sanitäranlagen sind nicht mehr nutzbar.

Durch die bauliche Gestaltung dieses Teils des Gebäudes sind Investitionen für ei-
ne Vermietung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Angesichts des Zustands konnte für
diese Gebäudeteile eine Mieteinnahme nicht angesetzt werden.

Lediglich Teil 1 dieses Gebäudes ist wirtschaftlich nutzbar. Im Erdgeschoss wird
eine Hobby-Werkstatt für Pkw durch den Eigentümer betrieben, Einnahmen werden
aktuell auch hier nicht erzielt. Angesetzt wurde eine Miete, die für den Fall einer
Fremdvermietung realistisch ist.

Oberhalb dieser Werkstatt befindet sich ein Dachgeschoss, welches jedoch leer
steht. Aufgrund des Zustands des Dachgeschosses sowie der nur über eines
schmale Treppe eingeschränkten Erreichbarkeit, ist eine Vermietung derzeit nur
schwer möglich, so dass auch hier keine Mieten angesetzt werden konnten.

Der Bodenrichtwert wurde dem Bodenrichtwertportal BORIS Baden-Württemberg
entnommen. Dieser Wert wurde zum 01.01.2022 ermittelt. Anhaltspunkte für eine
Erhöhung des Wertes seit der letzten Ermittlung liegen nicht vor, so dass der
Richtwert als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt wurde.

Der Liegenschaftszins wurde mit 8 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins ver-
steht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durch-
schnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach
allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Gemeinde Meckesheim werden
keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Zu
Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie
die Empfehlungen in der Fachliteratur für gewerblich genutzte Objekte.

Das Gebäude hat verschiedene Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten, Werkstatt, Lager, Produktion, Büro und Konferenzräume. Aufgrund der Lage des Objekts, des Zustands sowie der Größe und Gestaltung der Räumlichkeiten besteht hier ein erhebliches Risiko, so dass ein Liegenschaftszins von 8 % angemessen und erforderlich war. Dieses Risiko ist auch bereits aus dem erheblichen Leerstand in den verschiedenen Gebäudeteilen ersichtlich.

Bei dem Gebäude wird unter Berücksichtigung des Zustands des Gebäudes sowie dem Inneren des Gebäudes von einer maximalen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. Dies bezieht sich jedoch nicht auf das Gebäude VI, Ziffern 2, 3 und 4, mit denen bereits jetzt kein wirtschaftlich sinnvoller Ertrag mehr erzielt werden kann. Auf obige Ausführungen wird verwiesen.

Bei einem Liegenschaftszins von 8 % und einer (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer von 20 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 9,82.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden der bei der Besichtigung des Objekts vorgefundene Zustand des Objekts sowie der zugänglichen Räumlichkeiten berücksichtigt.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Wohnung sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnung, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt.

Gemäß Bauakten liegen für dieses Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 393.000,--

in Worten: dreihundertdreißigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung, teils allein, teils im Beisein eines Mitarbeiters des Eigentümers, teils im Beisein des Eigentümers vorgenommen.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 11. November 2022

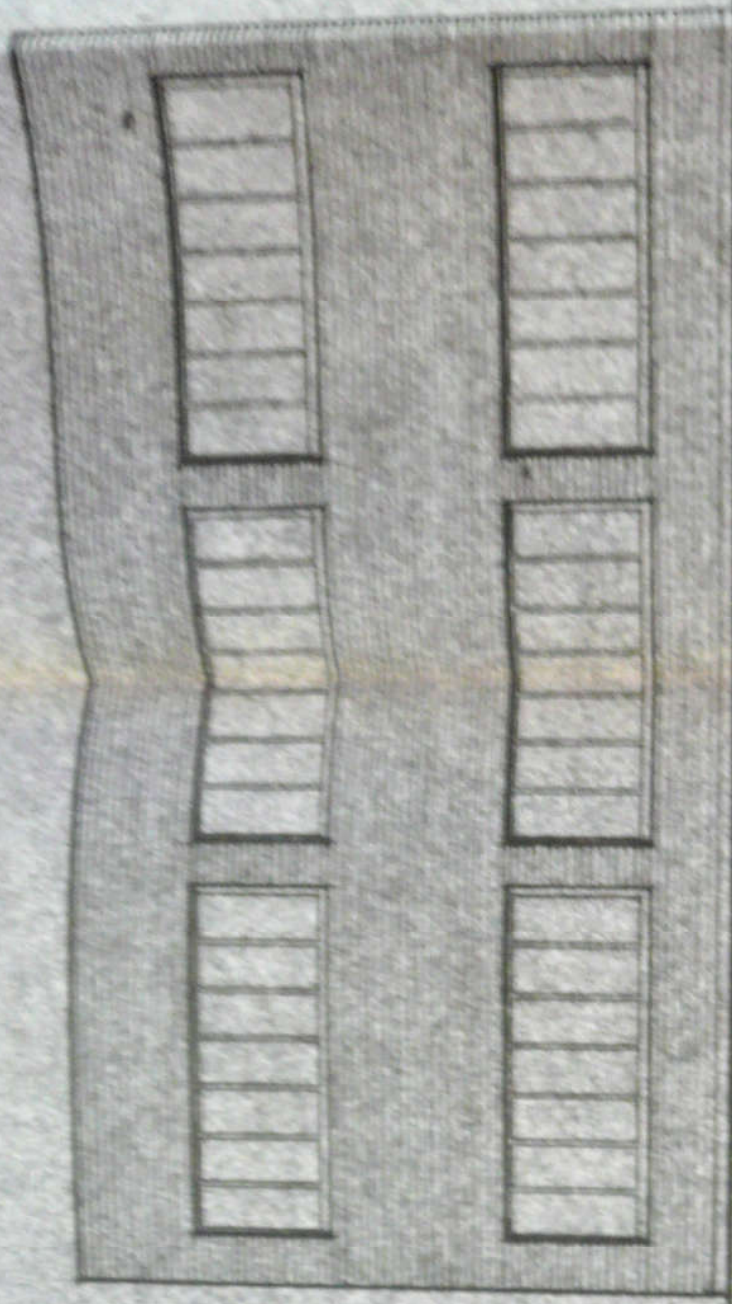
*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

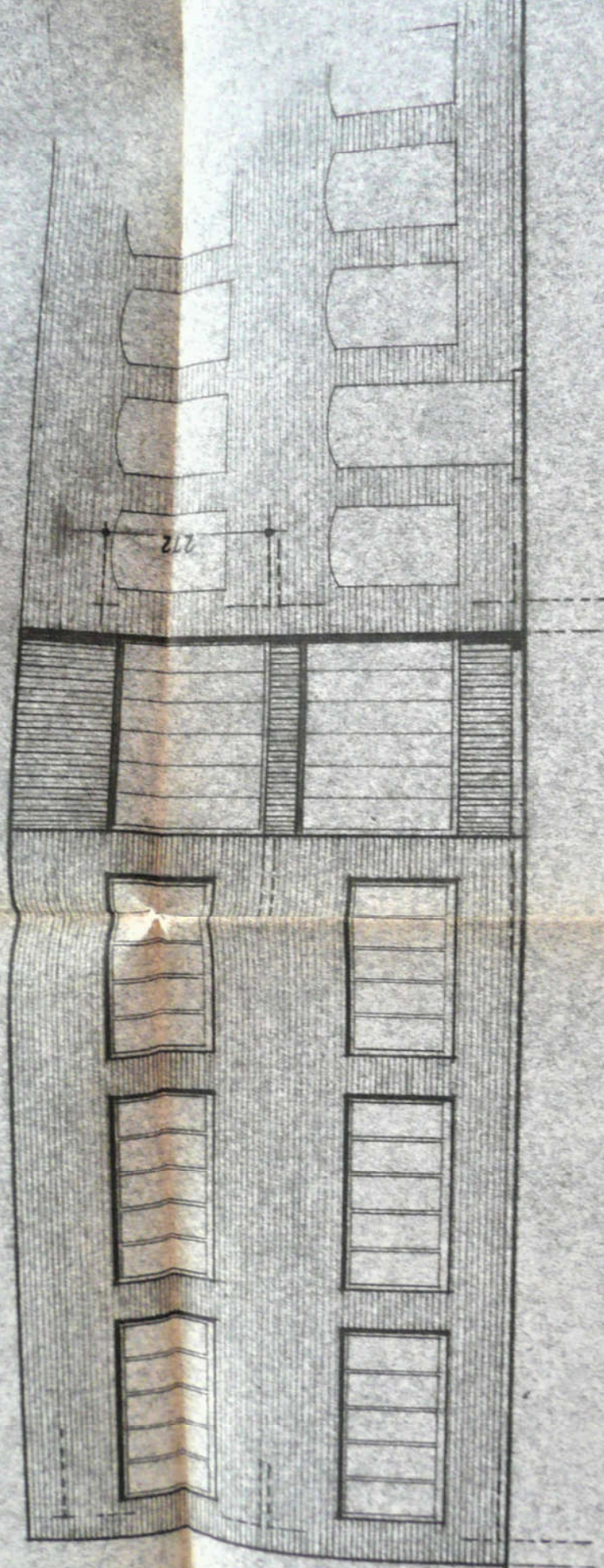
- *Grundrisse und Ansichten der verschiedenen Gebäude (nicht vollständig in den Bauakten und sonstigen Unterlagen)*
- *Nutzflächenberechnung Haus IV, Querbau von 1993*
- *Auszug aus dem Kaufvertrag, Lage der unentgeltlich zu nutzbaren Stellplätze*
- *Anlagen zur notariellen Urkunde vom 02. Juni 1998 mit den Gebäudebezeichnungen*
- *Lageplan zur Schalt- und Umspannstation vom 19.06.1985*
- *Flurkarte Nr. 1998/15*
- *Bewilligung Grunddienstbarkeit, dauerhafte unentgeltliche Nutzung des Keller-aums mit Lageplan aus der notariellen Urkunde von 1993*
- *Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben des Landrat-samtes Rhein-Neckar-Kreis vom 03.08.2022*
- *Schreiben LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 10.06.1986, Altlastengefahr durch un-terirdische Öltanks*
- *Auszug aus Geoportal Baden-Württemberg, Flurstück 4811/8*
- *Ortsplan der Gemeinde Meckesheim*
- *Fotodokumentation mit 39 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 5 Ausfertigungen in Papierform sowie in 3 Ausfertigungen auf CD-ROM im PDF-Format, davon eine für das Archiv der Unter-zeichnerin, erstellt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den an-gegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

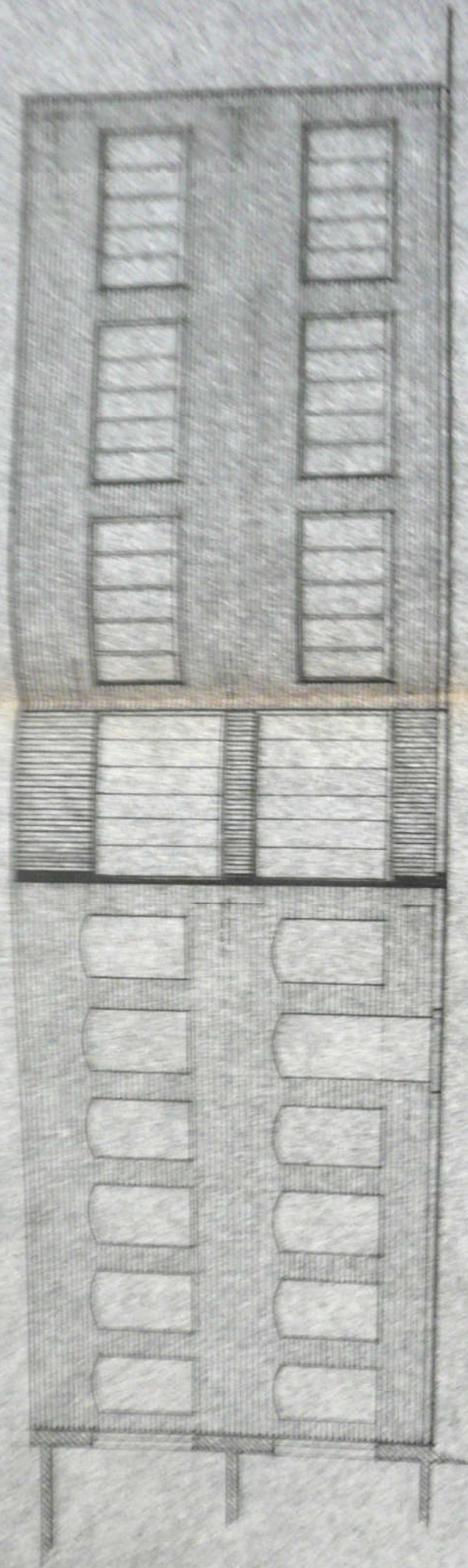


NORD - OSTEN

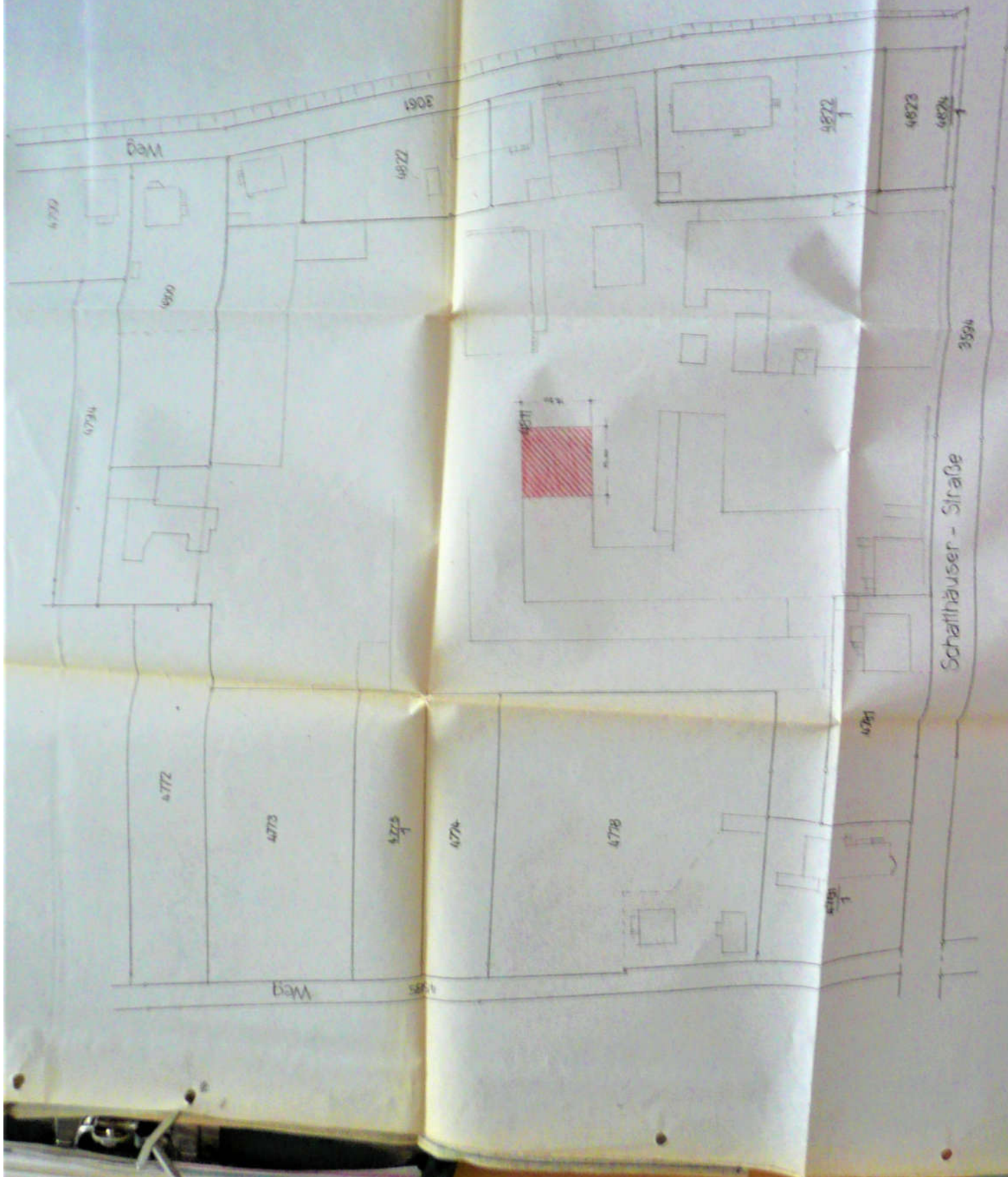


NORD-WEST Z

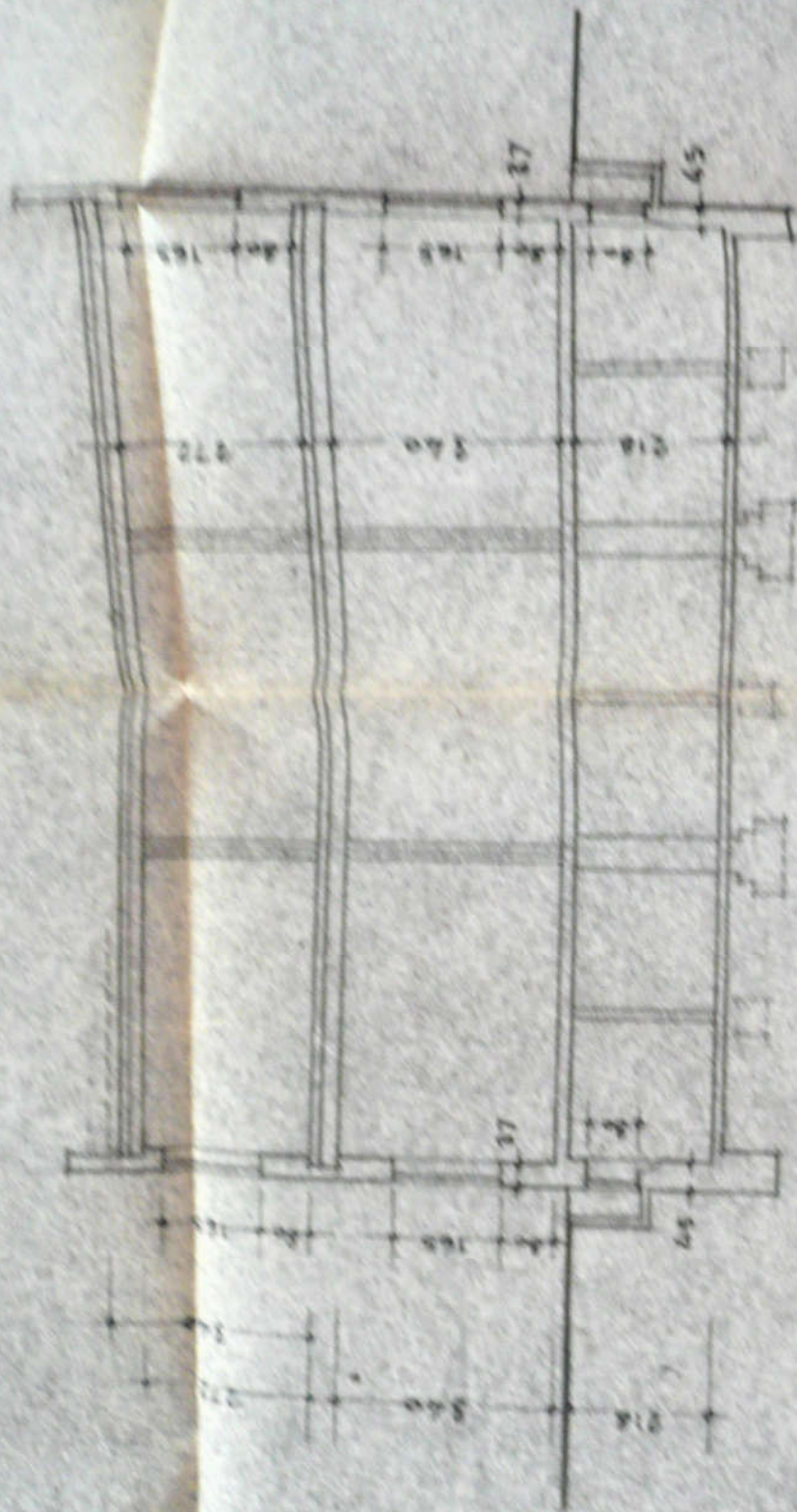
ERWEITERUNG
DES
MECKESHEIM



SÜD-OSTEN



SCHNITT C-D



HEIDELBERG IM FEBRUAR 1956

DER BAUHERR:

2. M.

NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEWERBEGEBÄUDES
IN EIN FITNESSSTUDIO IN 6922 HECKESHEIM,
SCHOTT HÄUSER STR. 6

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN

KELLERGEBOSS

TANKRAUM	$2,80 \times 4,50$	= $12,60 \text{ m}^2$
HEIßRAUM	$4,05 \times 4,50$	= $18,23 \text{ m}^2$
KELLER	$7,00 \times 12,60$	= $88,20 \text{ m}^2$
		$\Sigma = 119,03 \text{ m}^2$

ERDGEBOSS

ZÜBO	$2,65 \times 3,00$	= $7,95 \text{ m}^2$
SOLARIUM	$2,10 \times 2,65$	= $5,57 \text{ m}^2$
SOLARIUM	$1,80 \times 2,65$	= $4,77 \text{ m}^2$
FLUR	$1,50 \times 4,60$	= $6,90 \text{ m}^2$
WC - HERREN	$2,65 \times 3,00$	= $7,95 \text{ m}^2$
WC - DAMEN	$2,65 \times 1,50$	= $3,98 \text{ m}^2$
THEKENBEREICH	$4,00 \times 4,25$	
	+ $7,00 \times 4,00$	= $45,0 \text{ m}^2$
TRIPPEN HAUS	$7,00 \times 4,25$	= $29,75 \text{ m}^2$
TRAININGSRAUM	$17,00 \times 11,20$	= $190,4 \text{ m}^2$
		$\Sigma = 302,27 \text{ m}^2$

NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEWERBEGEBÄUDES
IN EIN FITNESTUDIO IN 6922 HEIDELBERG,
SCHATT HÄUSERSTR. 6

OBERGESCHOSS

FLUR	$3,10 \times 10,20$	=	$31,62 \text{ m}^2$
GYMNASTIK	$6,60 \times 11,20$	=	$73,92 \text{ m}^2$
UMKLEI'DE FRAUEN	$5,00 \times 8,00$		
	$\% 1,35 \times 2,10$	=	$37,17 \text{ m}^2$
UMKLEI'DE HERREN	$5,30 \times 8,00$		
	$\% 1,35 \times 2,10$	=	$39,57 \text{ m}^2$
FUTZMITTEL	$2,60 \times 2,00$	=	$5,2 \text{ m}^2$
$\Sigma = 187,48$			

GESAMT FLÄCHE

KELLER GESCHOSS	$119,03 \text{ m}^2$
ERD GESCHOSS	$302,27 \text{ m}^2$
OBERGESCHOSS	$187,48 \text{ m}^2$
$\Sigma = 608,78 \text{ m}^2$	

NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEWERBEGEBÄUDES
IN EIN FITNESTUDIO IN 6922 HECKESHEIM,
SCHATT-HÄUSER-STR. 6

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

$$\begin{aligned}
 &7,40 \times 18,00 \times 7,90 \\
 &+ 7,40 \times 18,00 \times 1,90 \times 0,5 \times 0,5 = 1115 \text{ m}^3 \\
 &17,00 \times 12,00 \times 9,10 \\
 &+ 17,00 \times 12,00 \times 3,40 \times 0,5 \times 0,5 = 2029 \text{ m}^3 \\
 &\hline
 &\Sigma = 3144 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

BERECHNUNG DER STELLPLÄTZE

ÜBUNGSFLÄCHEN

SOLARIUM 2x	10,34 °
THEKE	45,0 °
TRAININGSRAUM	190,4 °
GYMNASTIK	73,92 °
UMKLEIDE 2x	76,74 °
	396,4 °

1 STELLPLATZ / 30 ° ÜBUNGSFLÄCHE

$$396,4 / 30^\circ = \underline{\underline{13,2 \text{ STELLPLÄTZE}}}$$

WÜRZBURG 09-05-93

Handwritten signature

§ 1

Die Firma [REDACTED] ist im Grundbuch von Meckesheim Nr. 1514 als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Flst.-Nr. 4811 Betriebsgelände Industriestr. 15 151,54 ar

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Grundsschulden für die Südwest-LB über insgesamt DM 3.500.000,-- sowie Dienstbarkeiten für die Rheinelektra.

Die Belastungen sind vom Verkäufer zu beseitigen. Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigaben werden nachgereicht und der Vollzug beantragt.

Die Anträge sind getrennt vollziehbar.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen.

§ 2

Der Eigentümer verkauft von dem in § 1 genannten Grundbesitz an [REDACTED] die im anliegenden Lageplan rot umrandete noch zu vermessende Teilfläche im Meßgehalt von ca. 3.500 qm mit allen darauf errichteten Gebäuden.

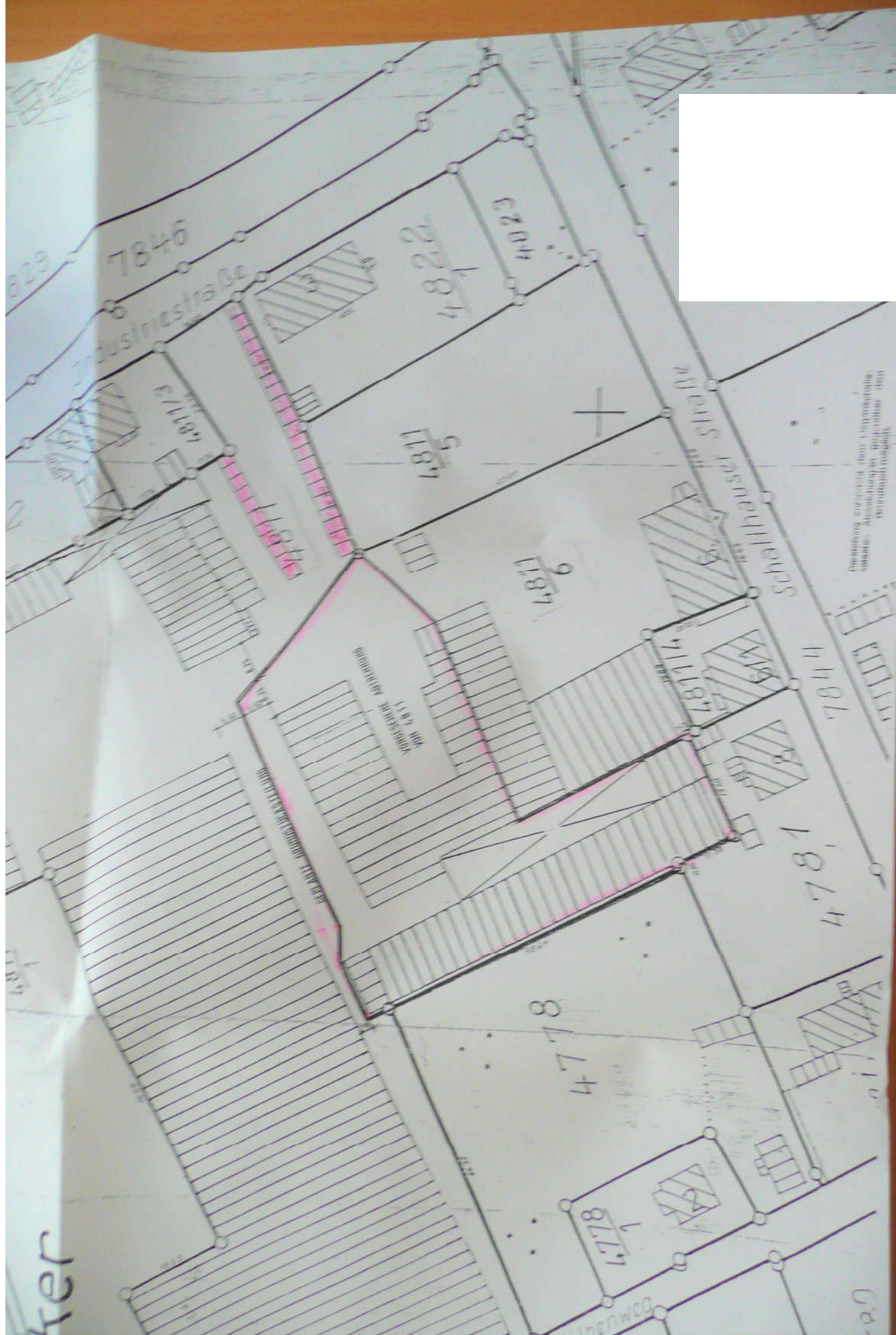
Die Vermessung betreibt und bezahlt der Verkäufer.

Der Kaufpreis beträgt DM 1.600.000,-- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, unabhängig vom Meßergebnis.

Der Verkäufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks zu Lasten der Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4811 eine Grunddienstbarkeit ein mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des Kaufgrundstücks ist berechtigt, die im anliegenden Lageplan rot eingezeichneten Parkplätze auf Dauer unentgeltlich zu nutzen. Er hat darüberhinaus das Recht, die vorhandene Zufahrt von der Industriestraße her als Zugang und Zufahrt für sein Grundstück auf Dauer mitzubenutzen. Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht für die Parkplätze trägt der Eigentümer des Kaufgrundstücks. Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für die Zufahrt tragen die Eigentümer gemeinsam.



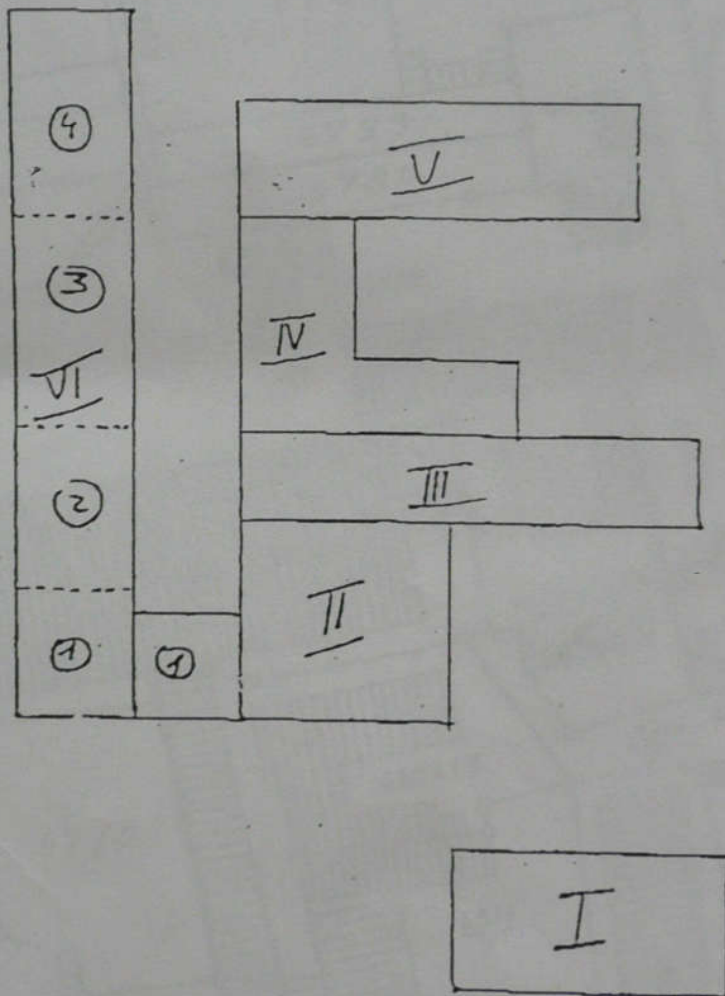
Vocce 2. Juni 98
- 7 Blatt - Jg. No 1.

Attachment 5.4. a

Lageplan

34
MR

J. Not

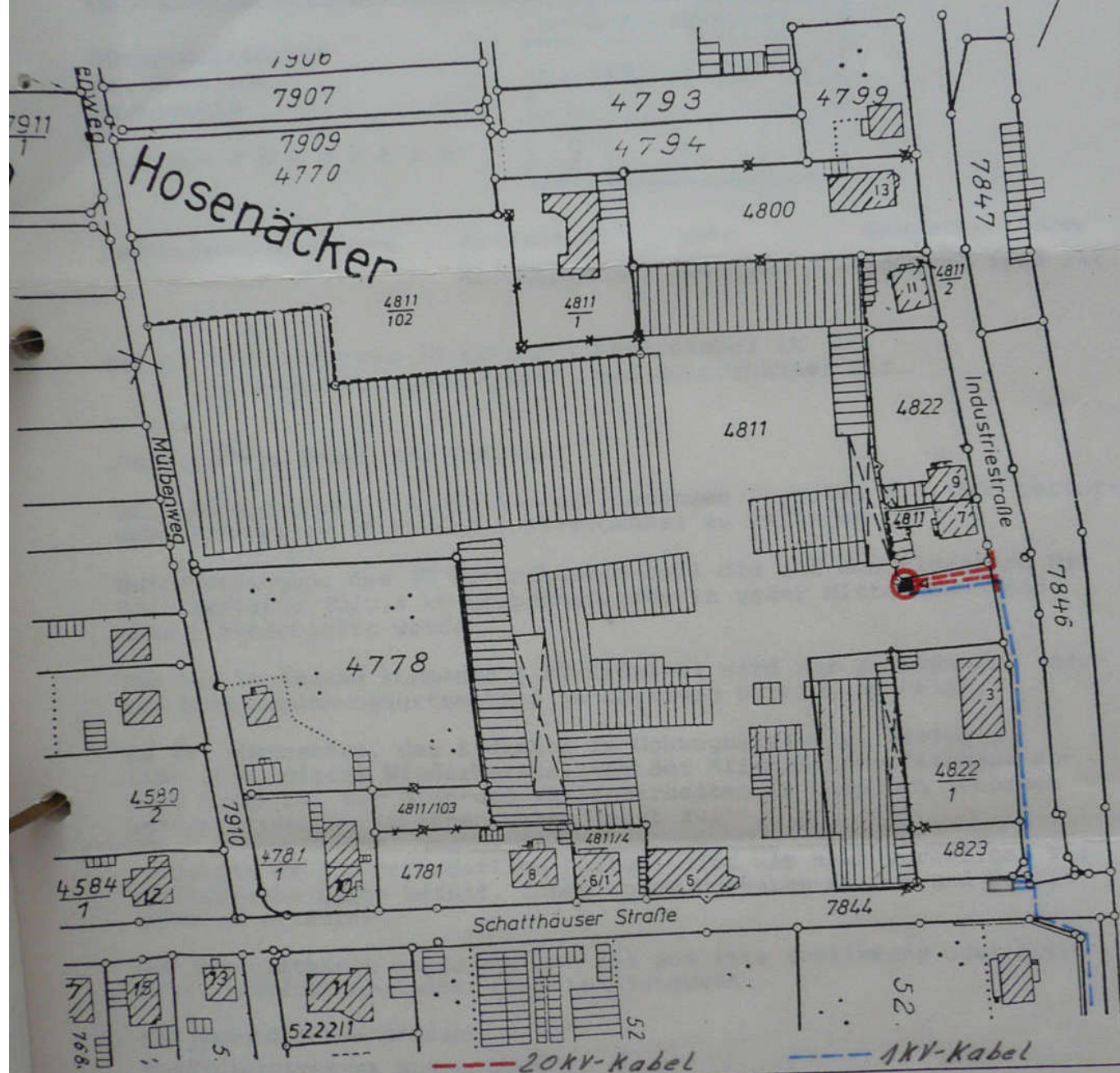


Karte

Flurkarte 54.98

Gemarkung Meckesheim

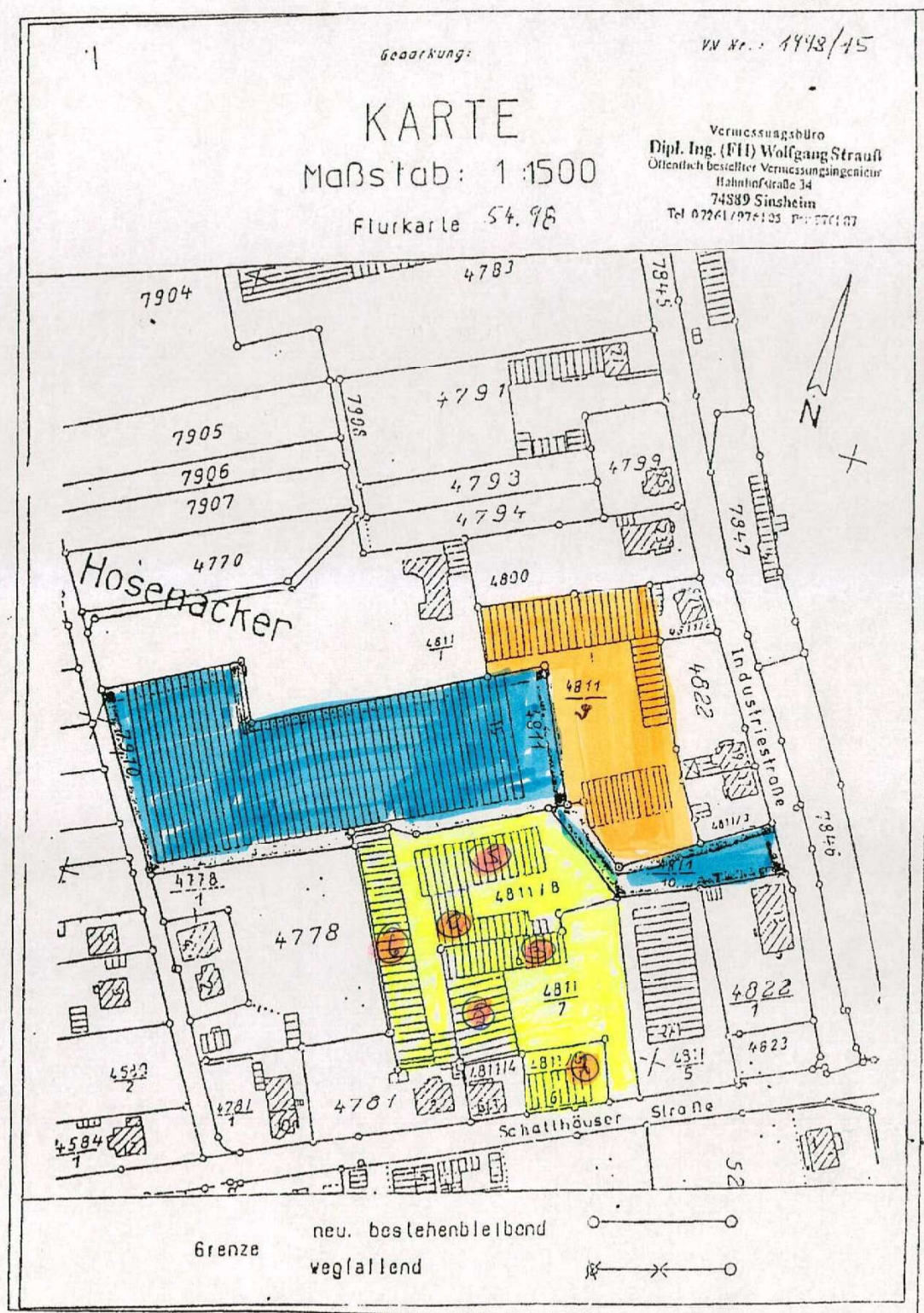
M. 1:1500



Elektrizitätswerk Elsenztal Bammental
Rheinelektra Aktiengesellschaft

	Datum	Name
Gezeichnet:	19.6.85	Kula
Geprüft:		

Maßstab: 1:1500
Betr.: Verlegung von 20 kV- u. 1 kV-Erdkabel in Meckesheim Industriestraße und Schatthäuserstraße



Lageplan Flst. 4811 und 4811/10

- Industriest. 15
- Industriest. 15/1 (Rehbold / Immed.) + Schallhäuser Str. 6
- Industriest. (Hyp. Verinsb)?

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß der dem Kaufvertrag vom 27.8.1992 beigefügte Lageplan die verkaufte Grundstücksfläche nicht zutreffen/wiedergibt.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß sich die verkaufte Grundstücksfläche aus dem der heutigen Urkunde beigefügten Lageplan ergibt. Sie ist dort rot umrandet. Dies gilt insbesondere für den Verlauf der nördlichen Grenze, die -anders als in dem bisher vorliegenden Lageplan - nicht schräg verläuft, sondern eine gerade Linie im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden bildet.

§ 2

63 1544 Die Firma [REDACTED] bewilligt und beantragt für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks gem. § 1 und zu Lasten der Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4811 eine Grunddienstbarkeit mit dem folgenden Inhalt:

Dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks ^{4811/9} wird der Keller-
raum in dem nordwestlich angrenzenden Teil des Grundstücks
Fl.Nr. 4811 auf Dauer zur unentgeltlichen Nutzung überlassen.
Der Kellerraum ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan
eingezeichnet.

Die Nutzungsmöglichkeit kann Dritten überlassen werden. Die
Nutzungsmöglichkeit ist beschränkt auf die Nutzung als Lager.

Der jeweilige Eigentümer der Restfläche des Grundstücks Fl.Nr.
4811 hat dem Nutzer des Kellerraumes Zugang über sein Grund-
stück zu schaffen und aufrecht zu erhalten, insbesondere auch
von der Industriestraße her.

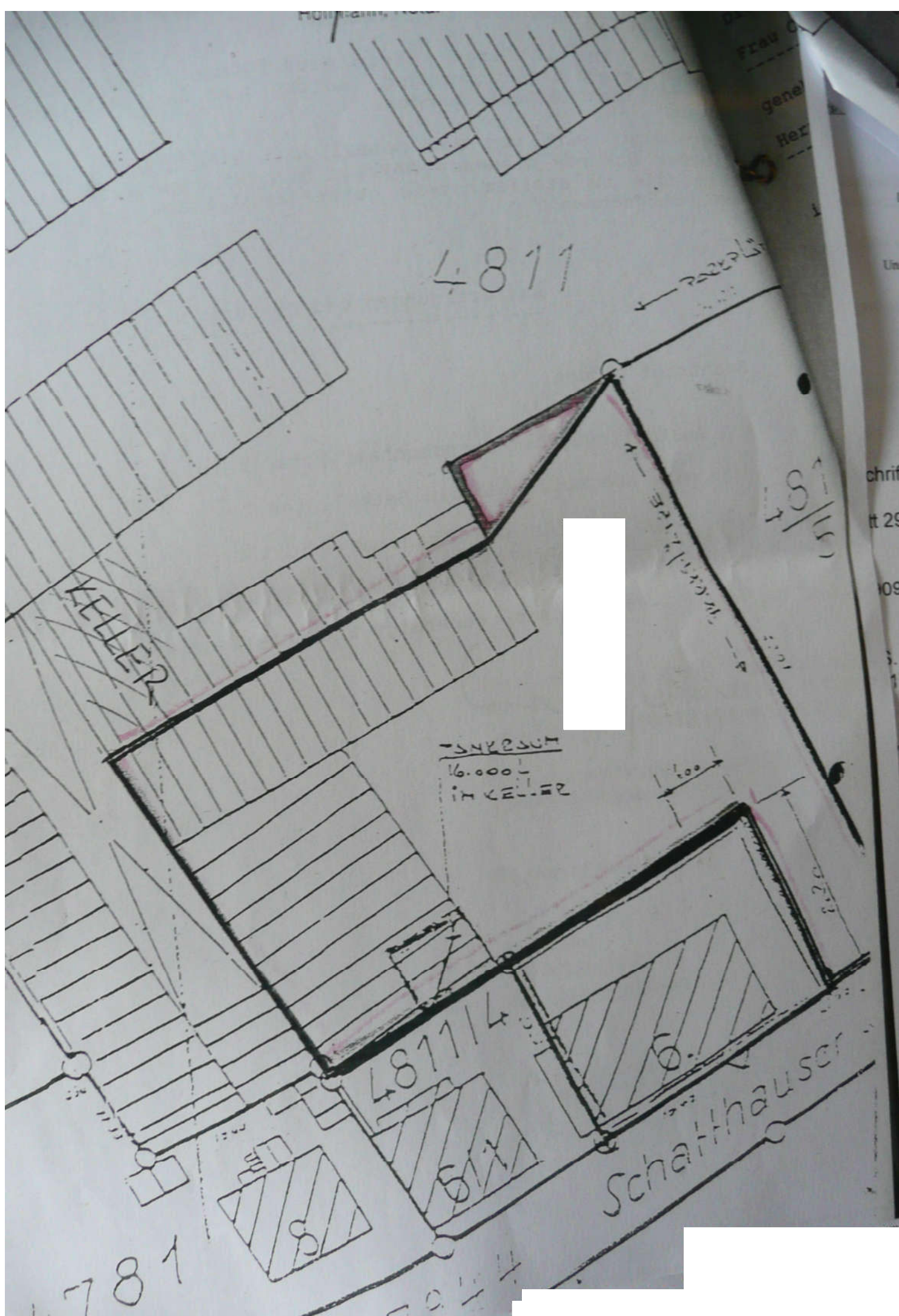
§ 3

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt [REDACTED]

Der Erhebung der Boden- bzw. Gebäudeversicherungswerte zur
Berechnung der Kosten wird zugestimmt.

Schlußbestimmungen

Soweit irgendwelche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigun-
gen erforderlich sind, werden diese beantragt und der Notar



Hoffmann, Notar

4877

$$\begin{array}{r} 481 \\ \hline 5 \end{array}$$

TANK ROOM
16.000 L
in KELLER

481114

Schatthäuser S

4781

7244



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

I. Frau
A. Sprenger-Hentschel
Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 106.6929:04115-003

Bearbeiter/in Herr Grünberger
Zimmer-Nr. 219
Telefon +49 6221 522-1745
Fax +49 6221 522-91745
E-Mail R.Gruenberger@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 03.08.2022

Zwangsversteigerung Grundstücke Flst.-Nrn. 4811/6, 4811/7 und 4811/8, Gemarkung Meckesheim – Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster

Ihre E-Mail vom 03.08.2022

Anl. Übersicht zur Teilflächenbildung

Sehr geehrte Frau Sprenger-Hentschel,

alle drei genannten Grundstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und sind Teil des Altstandortes

war mit bis zu 300 Mitarbeitern auf den drei genannten und weiteren Grundstücken von 1924 bis 1983 ansässig (s. Übersicht zur Teilflächenbildung) und hat zunächst Zündhölzer und Kerzen, später auch Bodenwachs und Tapeten hergestellt.

hat zahlreiche unterirdische Tanks betrieben, die nur teilweise ausgebaut oder gereinigt und verfüllt wurden. Dazu fanden zahlreiche Neubau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen statt. Insoweit könnte der Untergrund auf dem insgesamt mehr als 23.000 qm großen Gelände noch Überraschungen bergen.

Die angefragten Grundstücke sind wie folgt aktuell bewertet:

-das Grundstück Flst.-Nr. 4811/6 als Bestandteil der Teilfläche Restfläche, Obj.-Nr. 04115-001, mit der Bewertung A (Ausscheiden und Archivieren) auf Beweinsniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser,

-die Grundstücke Flst.-Nr. 4811/7 und 4811/8 als Teilfläche Kerzenfabrik, Obj.-Nr. 04115-003, mit der Bewertung B (Belassen)-Neubewertung bei Nutzungsänderung auf

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Mensch und der Bewertung B-Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 4 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Alle drei Grundstücke gelten aktuell nicht als altlastverdächtig.

Auf Teilfläche 04115-003 fanden technische Untersuchungsmaßnahmen statt und der Altlastverdacht wurde geklärt. Falls eine sensible Nutzung geplant ist, ist eine Neubewertung erforderlich.

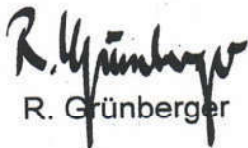
Aus der Erfassung der Teilfläche 04115-001 sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.

Zu beiden Teilflächen existieren Gutachten, insbesondere zur Teilfläche 04115-003 (s. Übersicht zur Teilflächenbildung). Ein Bericht zur „Umwelttechnische Untersuchung vom 27.02.2008“ ist uns nicht bekannt. Auch haben wir keine Kenntnis von Aushubarbeiten auf den genannten Grundstücken.

Sie können bei Bedarf und nach Vereinbarung gerne Akteneinsicht nehmen.

Für diese Auskunft wird nach der Gebührenverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als untere Verwaltungsbehörde, als untere Baurechtsbehörde, als untere Aufnahmebehörde und als untere Eingliederungsbehörde vom 15.12.2006 in der Fassung der 9. Änderungsgebührenverordnung vom 11.12.2019 eine Zeitgebühr von 139,20 € erhoben.

Mit freundlichen Grüßen


R. Grünberger

Übersicht zur Teilflächenbildung zum Standort 04115-000

Teilfläche BAK-Nr.	04115-001		04115-003
Teilfläche Bezeichnung	Teilfläche Restfläche		Teilfläche Kerzenfabrik
Grundstücke aktuell Flst.-Nr.	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/6		4811/7, 4811/8
historische Grundstücke bei historischen Erkundungen 1999	4811, 4811/1, 4811/3, 4811/4, 4811/5, 4811/6		4811/7, 4811/8
BN Wp Bo-GW	1		4
Einstufung Bo-GW	A		B-Ent
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Boden- und Schichtwasserkontamination: Eluat max. 0,35 µg/l PAK. Im Schichtwasser max. 4.455 µg/l BTEX, 1.900 µg/l MKW und 48 µg/l PAK sowie diverse P-Wert- Überschreitungen durch SM. Abstrom des nutzungswürdigen Grundwasserleiters nicht belastet. Bewertung aufgrund Nutzung und Versiegelung zum Bewertungszeitpunkt. Bei Nutzungsänderung ist eine Neubewertung erforderlich.
BN Wp Bo-M	1		2
Einstufung Bo-M	A		B-Neu
Erläuterung	Aus der Erfassung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast hervorgegangen.		Bodenluftanalytik: max. 32 mg/cbm Summe AKW, max. 0,3 mg/cbm Summe LHKW. Teilweise organoleptische Auffälligkeiten (Öl- und Aromatengeruch) bei Sondierungen).
Gutachten Büro/Datum	Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 12.11.1999 HE		Töniges 08.01.1998 HISTE Töniges 09.11.1999 HE Töniges 04.02.2000 OU U/C-tec 05.05.2004 DU U/C-tec 28.01.2005 DU Forts. U/C-tec 30.09.2005 DU Forts. U/C-tec 10.02.2006 SU U/C-tec 24.02.2006 SU Forts. U/C-tec 07.12.2007 SU Forts.



Rhein-Neckar-Kreis

LANDRATSAMT

- Umweltschutzamt -
42.02

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Postfach 104 880 - 6900 Heidelberg 1

Dienstgebäude:

Heidelberg, Kurfürstenanlage 40

Telefon (0 62 21) 52 20

Telex Nr. 481 588 land d

Außenstelle Sinsheim, Wilhelm-Straße 14

Telefon (0 72 61) 40 40

Sprechzeiten:

Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr



Heidelberg, den 10.6.1986
Durchwahl Nr. 522 299
Bearbeiter Eisenhauer
Zimmer Nr. 220

- a) Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten - Tanklagerung -
b) Eigenwasserversorgung - Stilllegung der 5 Brunnen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 25.4.1986 fand unter Beteiligung der Gemeinde Meckesheim, Herrn Feus als Vertreter der [redacted] und des Wasserwirtschaftsamtes Heidelberg eine Begehung des Betriebsgeländes der ehemaligen [redacted] statt.

Anlaß waren zum einen die im Brunnen V/Industriestraße auf der Wasseroberfläche festgestellten Ölschlieren zum anderen die überwiegend unterirdische Lagerung von Tankanlagen, über deren Zustand nichts näheres bekannt ist.

Das Wasserwirtschaftsamt hat uns als zuständige Rechtsbehörde über die vorgefundene Situation informiert. Danach sind noch etliche Punkte abzuklären. Wir müssen aufgrund dessen die Angelegenheit aufgreifen und teilen im einzelnen folgendes mit:

1. Lagertanks-Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

- a) Auf dem Firmengelände befinden sich 19 stillgelegte
Lagertanks - 15 unterirdisch, 4 oberirdisch -.

- 2 -

Diese Anlagen wurden bei Außerbetriebnahme jedoch weder gereinigt noch mit Sand oder Kies verfüllt. Möglicherweise befinden sich auch noch Reste der jeweiligen Lagerflüssigkeit in den Tanks.

b) 5 unterirdische Lagertanks

Es handelt sich hierbei um Tankanlagen mit einem Fassungsvermögen von 10 m³, 20 m³, 30 m³ und 2 x 25 m³.

Über den 20.000 Liter-Tank liegt uns eine Mitteilung der [REDACTED] vom 26.4.1977 vor, wonach der Tank außer Betrieb genommen und alles zubetoniert worden sei.

Zu dem 2 x 25 m³ - Tank liegt uns ebenfalls eine Äußerung der Firma und eine Bescheinigung des Technischen Überwachungs-Vereins Mannheim vor, wonach eine regelmäßige Überprüfung nicht erforderlich sei, da es sich bei dem Lagergut um schweres Heizöl handle.

Ablichtungen schließen wir zu Ihrer Information an.

Bei allen 5 genannten unterirdischen Tanks ist allerdings nicht geklärt, ob sie bei Stilllegung verfüllt wurden, da die Domschächte zubetoniert wurden.

In den Anlagen wurden Mineralöle, Testbenzin und Terpentinöl gelagert. Vermutlich sind alle unterirdischen Tanks nur einwandig.

Im Hinblick auf die Anzahl der Lagerbehälter, deren Alter - sie wurden zum Teil bereits 1930/35 (siehe Mitteilung der Firma) verlegt - und der Untergrundbeschaffenheit, sind Grundwasserbeeinträchtigungen und Verunreinigungen nicht auszuschließen. Daher sind sämtliche stillgelegten Tanks entsprechend zu sichern. Dies kann im Zuge geplanter Neu-

bauten durch Entleerung und Bergung der Tanks oder Innenreinigung und Verfüllen mit inertem Material geschehen. Eine Wiederverwendung bedarf in jedem Fall der wasserrechtlichen Eignungsfeststellung.

c) 5 weitere unterirdische Tanks werden nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes noch genutzt:

- 1 Heizöltank 50 m³ durch die Fa. [REDACTED]
- 1 Heizöltank 30 m³ durch die Fa. [REDACTED]
- 3 Tanks für Super-/Dieselkraftstoff und Heizöl durch die Fa. [REDACTED] Autoverleih.

Nach Auskunft eines ehemaligen Mitarbeiters der Fa. [REDACTED] sollen diese Tanks durch eine Innenhülle mit Vakuumgerät nachgerüstet worden sein und der regelmäßigen Überwachung (alle 5 Jahre) durch den TÜV unterliegen.

In der hier geführten Kartei über Tankanlagen sind allerdings nur folgende Tanks registriert:

- 2 unterirdische Stahltanks à 14.000 Liter Heizöl, [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung : Oktober 1988
- 1 unterirdischer Tank à 18.000 Liter Heizöl, Fa. [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung: Juli 1988
- 1 unterirdischer Tank à 20.000 Liter Heizöl, [REDACTED], nächste TÜV-Prüfung Januar 1990.

Wir bitten um Überprüfung der Angaben des ehemaligen Mitarbeiters, so daß ggf. unsere Unterlagen entsprechend vervollständigt bzw. angepaßt werden können.

d) Im Abbruchbereich des Kesselhauses war unter Bauschutt eine Öllache festzustellen, vermutlich schweres Heizöl, das dort verfeuert wurde. Das Ausmaß dieser Verunreinigung ist festzustellen, das Wasserwirtschaftsamt ist hinzuzuziehen. Das ölverunreinigte Erdreich ist als Sonderabfall zu beseitigen. Es kommen hier die Sonderabfalldeponie Billigheim, Tel.: [REDACTED] oder nach vorheriger

tel. Absprache die Müllverbrennungsanlage der Stadt Mannheim auf der Friesenheimer Insel, Tel. [REDACTED] in Frage.

Im Garagenbereich wurden diverse Mengen an wassergefährdenden Lösemitteln vorgefunden: Fässer (à 200 Liter) und Kannen (ca. 50 Liter) mit Waschbenzin, schwerem Heizöl sowie undefinierbaren Stoffen. Nach Auskunft von Herrn Feus werden diese Chemikalien momentan über die WESTAB entsorgt.

Amtliche Begleitscheine nach der Abfallnachweisverordnung wurden uns allerdings von der Fa. Ditzel über den Verbleib des Sonderabfalles nicht vorgelegt. Dies wäre noch nachzuholen.

Wir bitten abschließend nochmals um Klärung der im Zusammenhang mit den Tanklagerungen aufgeworfenen Fragen, insbesondere der Absicherung des Untergrundes, um hier Verunreinigungen auf Dauer auszuschließen. Dabei ist uns ein entsprechendes Konzept, wie die Ausführung der einzelnen Maßnahmen geplant ist, vorzulegen.

2. Eigenwasserversorgung

Es ist Ihnen bekannt, daß aufgrund der im Brunnen V/Industriestr. vorgefundenen Ölschlieren eine Wasserprobe entnommen wurde. Wie dem Untersuchungsergebnis zu entnehmen ist, ist glücklicherweise eine Verunreinigung durch Mineralöl nicht nachzuweisen. Eine entsprechende Nachricht ging Ihnen bereits direkt durch das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg zu.

Allerdings sind auch im Bereich der Eigenwasserversorgung noch einige Punkte zu klären.

Der Fa. Gebr. Ditzel GmbH wurde am 10.9.1975 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, aus 5 Brunnen (Brunnen I - V) Grundwasser zu entnehmen.

Brunnen I und II Trinkwasser

Brunnen III, IV und V Brauchwasser

Sämtliche Brunnen werden bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt.

Nach Abschluß des 1975 durchgeführten wasserrechtlichen Verfahrens konnte jedoch eine Abnahme der Wasserversorgungsanlagen durch das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg, d.h. die Feststellung einer ordnungsgemäßen Ausführung, nicht erfolgen, da ein Großteil der Nebenbestimmungen des Erlaubnisbescheides nicht erfüllt waren.

Darüber hinaus war das Anwesen der [REDACTED] zwischenzeitlich auch an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen worden, so daß die für die Trinkwasserversorgung zugelassenen Brunnen I und II gar nicht mehr erforderlich waren und sind. Diese beiden Trinkwasserbrunnen hätten außerdem aufgrund ihres hohen Eisengehaltes auch nur nach Aufbereitung als Trinkwasser verwendet werden dürfen. Ohne Aufbereitung durften sie lediglich - wie Brunnen III - zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

Die Brunnen IV und V sollten in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und der [REDACTED] bereits 1978 stillgelegt werden. Dies ist allerdings bis heute nicht geschehen.

Wir bitten auch hier um Äußerung der Firma Ditzel, ob sie auf die erteilten Wasserrechte an den 5 Brunnen verzichtet. Für diesen Fall wären die Brunnen entsprechend Ziff. 11 der Nebenbestimmungen des Erlaubnisbescheides stillzulegen.

Bei Brunnen V ist darauf zu achten, daß die Abdichtung nach oben so erfolgt, daß das Grundwasser, das z.Zt. bis 5 cm unter Oberkante Gelände ansteht, nicht neue Wege sucht, im Bereich des Vorschachtes zu entwässern. Hierzu ist eine

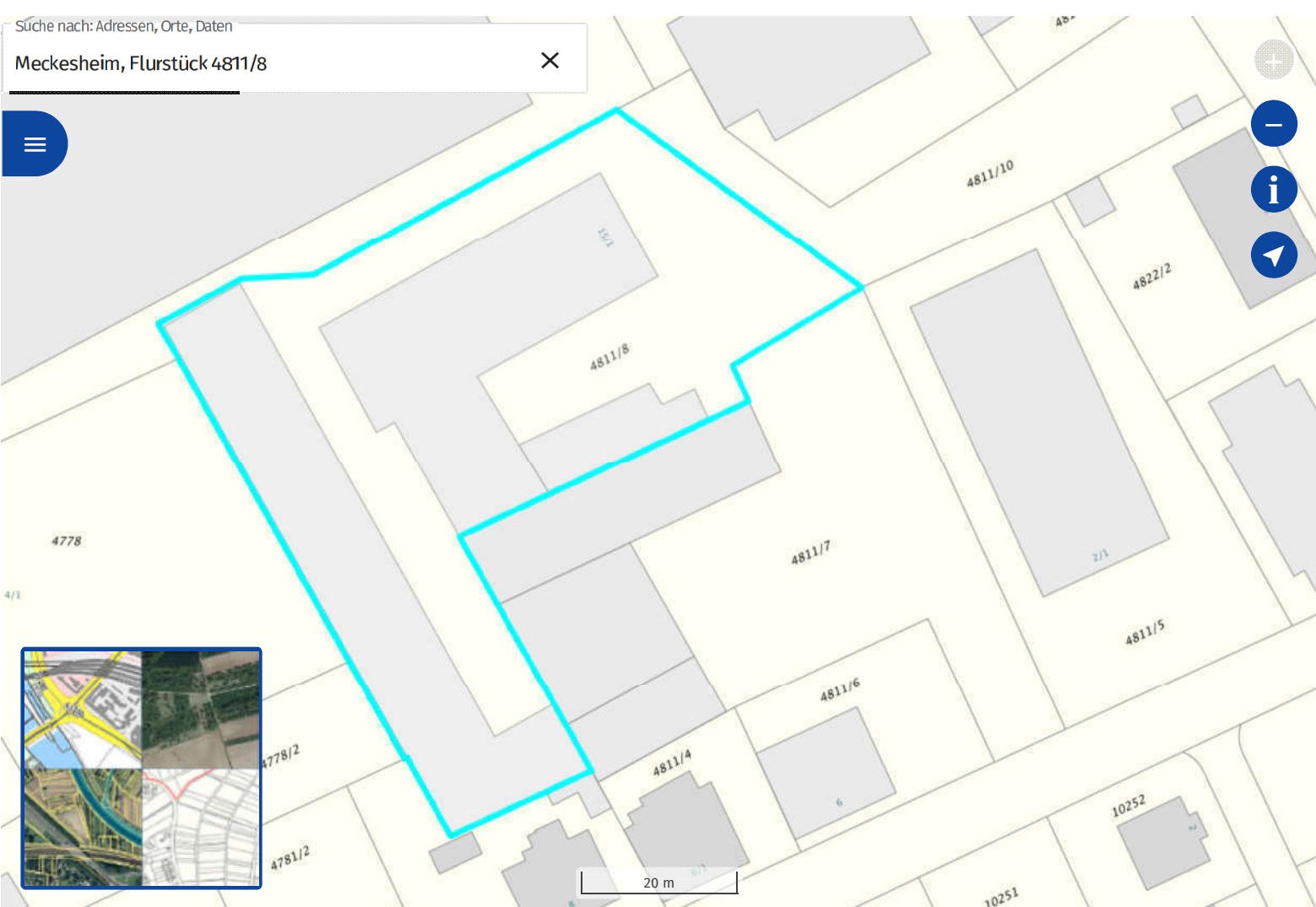
Fachfirma unverzüglich einzuschalten. Vor Durchführung der Arbeiten ist dem Wasserwirtschaftsamt ein entsprechender Sanierungsvorschlag zuzusenden bzw. das Wasserwirtschaftsamt kurzfristig einzuschalten.

Die Verfüllung des Brunnens V ist insbesondere auch deshalb vorrangig anzustreben, da die Unfallgefahr durch den lose aufliegenden Schachtdeckel und den 90 m tiefen Brunnen enorm groß ist, dies umso mehr, da der Brunnen in einem Weg liegt und zugänglich ist.

Wir bitten um kurzfristige Äußerung zu den unter den Ziff. 1 und 2 angesprochenen Fragen, zumal uns bereits eine Anfrage der [REDACTED] Waibstadt, zu den Tanklagerungen auf dem Gelände vorliegt, da sich die [REDACTED] offensichtlich mit dem Gedanken trägt, das Gelände der ehemaligen [REDACTED] zu kaufen.

II. Nachricht von Ziff. I erhält:
Das Bürgermeisteramt Meckesheim

Hochachtungsvoll
[REDACTED]



Home



Karten



Kontakt



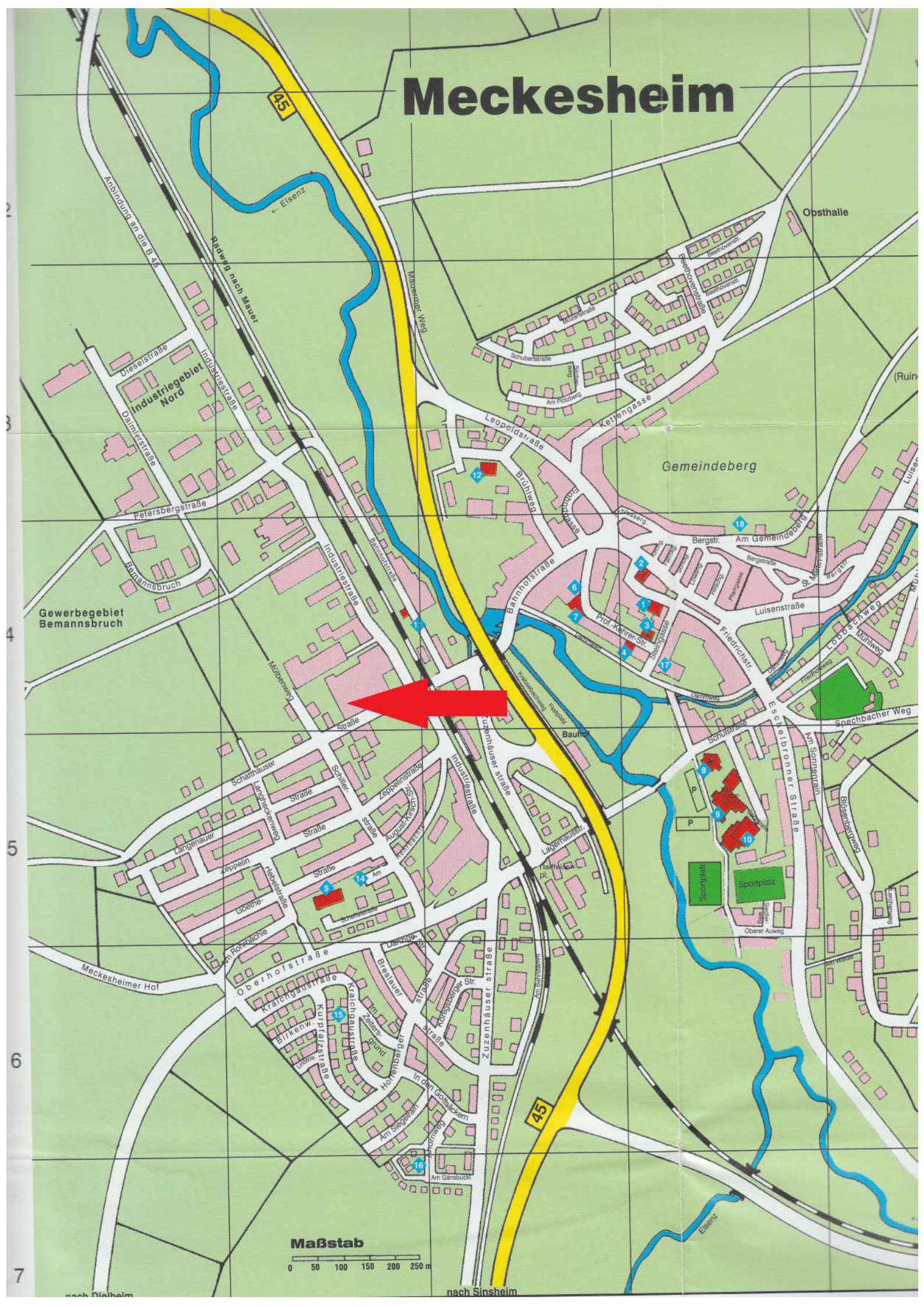
Rechtliches



Koordinatensystem

32 486317,61, 5463068,64

Meckesheim



Maßstab

0 50 100 150 200 250 m

11. Fotodokumentation

Die Bezeichnung der Gebäude in der nachfolgenden Fotodokumentation entspricht der Anlage zur Urkunde vom 02. Juni 1998 („Attachment 5.4.a“)

*Gebäude IV, Teil B vermietetes Gebäude, Konferenzraum
Ansicht von Norden und Osten*



Blick in die Konferenzräume



Gebäude IV, Teil B links, Teil A, geradeaus, Gebäude V rechts



Gebäude V, Süden, Osten



Gebäude V, Ansicht von Norden



Gebäude IV und V von Westen



Gebäude IV und V von Westen, im Hintergrund Gebäude VI von Norden, rechts Gebäude VI, Teil 2



Gebäude VI, Teil 1, Erd- und Obergeschoss



Gebäude VI, Teile 2, 3 und 4, ein Geschoss, nicht unterkellert



Gebäude V, Erdgeschoss



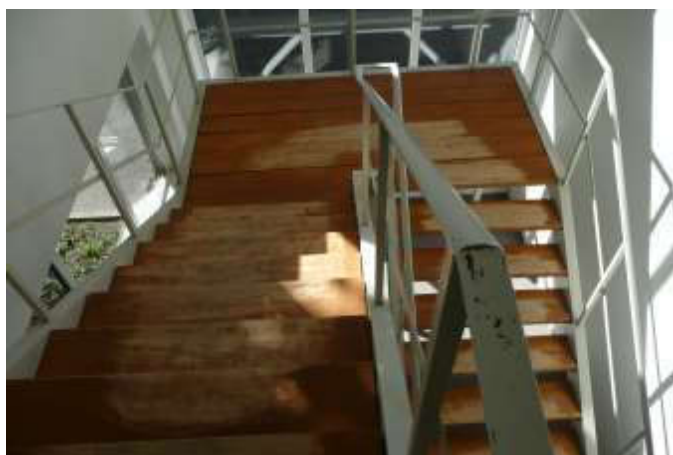
*Gebäude V, Erdgeschoss,
Büroraum*



Sozialraum



Gebäude V, Aufgang zum Obergeschoss



Gebäude V, 1. Obergeschoss, divers Büro- und Sozialräume (Ausschnitt)



Büro- und Sozialräume 1. Obergeschoss



Küche



Gebäude VI, Teil 1, Aufgang zum Obergeschoss



Obergeschoss, Gebäude VI, Teil 1





Obergeschoss, starke Feuchtigkeitsschäden



schadhafte Dachkonstruktion



*Gebäude VI, Teile 2, 3 und 4 von innen (nur teilweise)
es konnte nur ein Teil der Gebäude von innen besichtigt werden, da nicht alle
Schlüssel zur Verfügung standen. Die ehemalige Schreinerei konnte nicht besich-
tigt werden.*

marode Sanitäranlagen



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



leerstehende Räume, teils aufsteigende Feuchtigkeit



vom Eigentümer als Abstellraum genutzter Bereich

