

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 3153/32**, Gemarkung Eppelheim
Handelsstraße 13/1 in 69214 Eppelheim



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: (3) 4 K 121/22

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

15. Februar 2023 + 11. April 2023

Wertermittlungsstichtag:

15. Februar 2023

Qualitätsstichtag:

15. Februar 2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Eppelheim Nr. **2344**

Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. **3153/32**

Handelsstraße 13/1, Gebäude- und Freifläche **1.505 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **15.02.2023** - ohne Berücksichtigung der Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs - ermittelt mit rd.

720.000,00 EUR

(i. W.: Siebenhundertzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **6 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	8
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Außenanlagen	10
3.4 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2 Bauzeichnungen	21
Anlage 3 Objektfotos vom 15.02.2023 + 11.04.2023 (12 Aufnahmen)	23

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	(3) 4 K 121/22
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Zwangsverwalter:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. 3153/32 , 1505 m ² Gebäude- und Freifläche, Handelsstraße 13/1
Grundbuch:	Grundbuch von Eppelheim Nr. 2344
Ortsbesichtigung:	15. Februar 2023 + 11. April 2023
Wertermittlungstichtag:	15. Februar 2023
Qualitätsstichtag:	15. Februar 2023
Mieter/Nutzer:	Nach Angabe des Zwangsverwalters sind alle Mietverträge zum Wer- termittlungstichtag gekündigt.
Miete:	keine Mietzahlung
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	siehe gesonderte Anlage

Hinweis: Im Jahr 2016 erfolgte die Teilung des ursprünglichen Flurstücks 3153/18 mit 3.160 m² in die beiden rechtlich selbständigen Grundstücke Flst. Nr. **3153/32, Handelsstraße 13/1** mit 1.505 m² (Bewertungsgrundstück) und Flst. Nr. **3153/18, Wasserturmstraße 77** mit 1.655 m², welches Gegenstand des bei o. g. Amtsgericht unter dem Aktenzeichen **(1) 4 K 96/22** anhängigen Verfahrens ist. In Folge dieser Teilung wurden zur Absicherung der wechselseitigen Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Breitbandkabel verschiedene Grunddienstbarkeiten in Abt. II der jeweiligen Grundbücher eingetragen (vgl. hierzu Pkt. 2.5.1).

Die Bewertung erfolgt entsprechend den Versteigerungsbedingungen ohne Berücksichtigung dieser Grunddienstbarkeiten, die aber wertbeeinflussend sind.

Mit Schreiben vom 03.02.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 15.02.2022 geladen.

Gebäude und Grundstück Handelsstraße 13/1 in 69214 Eppelheim wurden am **15.02.2023** einer Besichtigung unterzogen.

Zugänglich war lediglich der östliche Teil der Halle. Der westliche, separat zugängige Hallenteil konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Zusammenhang mit dem unter Aktenzeichen **(1) 4 K 96/22** anhängigen Verfahren konnte der westliche Hallenteil im Verlauf des diesseits anberaumten Ortstermins am **11.04.2023** nachträglich einer Innenbesichtigung unterzogen werden.

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 17.01.2023 und Anschreiben vom 19.01.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- Grundbuch von Eppelheim Nr. 2344, amtlicher Ausdruck vom 27.09.2022 mit Eintragungsbekanntmachung
- vom AG Heidelberg ergänzend zur Verfügung gestellte Unterlagen: Antrag der Gläubigerin vom 31.01.2022, Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 13.03.2022 mit allen Anlagen nebst Zwischenbericht vom 15.03.2022
- vom Zwangsverwalter ergänzend zur Verfügung gestellte Unterlagen: Mietvertrag vom 15.10.2020
- die von der Sachverständigen am 15.02.2023 und 11.04.2023 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Auszüge aus der Bauakte des Grundstücks (Baurechtsamt der Stadt Eppelheim)
- Bewilligungen vom 16.06.2009 (Fotovoltaikanlage) und 23.02.2016 (Rechte in Abt. II des Grundbuchs)
- Gestattungsvertrag Photovoltaikanlage vom 06.12./10.12.2018

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 15. Februar 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt **Eppelheim**. Eppelheim liegt in Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe, hat etwa 15.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 590 ha. Zuständiges Grundbuchamt ist Eppelheim, zuständiges Amtsgericht Heidelberg.

Erstmals wurde Eppelheim im Jahre 771 erwähnt, im Laufe der Zeit hat sich Eppelheim zu einer Stadt mit guter Infrastruktur entwickelt. In der Stadt sind alle Schultypen etabliert, gut ausgebaute Sportanlagen sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, Gewerbeansiedlungen der verschiedensten Art gewährleisten Arbeitsplätze. Durch die Lage mitten in der Kurpfalz eröffnet sich die Möglichkeit, viele umliegende Städte und Gemeinden, wie Heidelberg, Schwetzingen, Mannheim und die nahe liegende Pfalz, den Odenwald sowie das Kraichgau mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto gut zu erreichen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Eppelheim innerhalb des „**Gewerbegebietes Nord**“. Bis zur Stadtmitte mit Ladengeschäften, gastronomischen Einrichtungen und Rathaus sind es etwa 600 m. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, in etwa 1,0 km Entfernung (Luftlinie) liegt das Autobahnkreuz Heidelberg mit den Anbindungen an die A5 Richtung Darmstadt/Frankfurt bzw. Karlsruhe/Stuttgart und die A656 Richtung Mannheim bzw. die B37 Richtung Heidelberg.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Gewerbe- und Industriebebauung unterschiedlicher Art und Baujahre.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten der S-Bahnhof „HD-Pfaffengrund-Wieblingen“ (Entfernung ca. 3,0 km) sowie in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, die in fußläufiger Entfernung erreichbar sind.

2.2. Gestalt und Form

Das **1.505 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3153/32** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 31,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 49,00 m. Die überbaute Fläche beträgt ca. 829,00 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. Nr. **3153/32** ist mit einer einseitig grenzständigen **Kaltlagerhalle** bebaut, bestehend aus zwei jeweils separat zugängigen Gebäudeteilen. Beide Gebäudeteile sind nicht unterkellert. Im Innenbereich gibt es verschiedene Einbauten.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks stellt sich unter Berücksichtigung aller hierzu bekannt gewordenen Sachverhalte wie folgt dar: Wasser, Abwasser und Strom sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden. Wo genau sich die Hausanschlüsse befinden, konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden. Das Bewertungsgrundstück hängt dahingehend mit dem östlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 3153/18 Wasserturmstraße 77 zusammen. Die Absicherung erfolgt über Grunddienstbarkeiten in Abt. II beider Grundstücke (vgl. Pkt. 2.5.1).

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Eppelheim Nr. 2344** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** auf Verbot nicht gewerblicher oder nicht industrieller Anlagen für die **Stadt Eppelheim**.

Bezug: Bewilligung vom 6. Juli 1965.

Eingetragen am 16. Dezember 1983.

lfd. Nr. 2: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fotovoltaikanlage)** für **SolarStrom Rhein-Neckar-Odenwald 1 GmbH & Co.KG, Birkenau**.

Bezug: Bewilligung vom 16.06.2009 (Notar Roman Seute in Viernheim, UR 333/2009).

Eingetragen (AS 163) am 30.06.2006.

lfd. Nr. 3: **Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3153/18**.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5, 7, 9 und 12.

Bezug: Bewilligung vom 23.02.2016 (Notarin Daniela Treiber in Viernheim, UR 32/2016).

Eingetragen am 16.03.2016.

lfd. Nr. 5: **Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3153/18**.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3, 7, 9 und 12.

Bezug: Bewilligung vom 23.02.2016 (Notarin Daniela Treiber in Viernheim, UR 32/2016).

Eingetragen am 16.03.2016.

lfd. Nr. 7: **Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3153/18**.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3, 7, 9 und 12.

Bezug: Bewilligung vom 23.02.2016 (Notarin Daniela Treiber in Viernheim, UR 32/2016).

Eingetragen am 16.03.2016.

lfd. Nr. 9: **Grunddienstbarkeit (Breitbandkabelleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3153/18**.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3, 5, 7 und 12.

Bezug: Bewilligung vom 23.02.2016 (Notarin Daniela Treiber in Viernheim, UR 32/2016).

Eingetragen am 16.03.2016.

lfd. Nr. 12: **Grunddienstbarkeit (Rolltor-Mitbenutzungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 3153/18**.

Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3, 5, 7 und 9.

Bezug: Bewilligung vom 23.02.2016 (Notarin Daniela Treiber in Viernheim, UR 32/2016).
Eingetragen am 16.03.2016.

lfd. Nr. 16: **Erwerbsvormerkung** (auflösend bedingt) für **XXXXXXXXXX**.

Bezug: Bewilligung vom 13.11.2020 (Notar Lars Zimmermann im Mannheim, UR 2212/2020).
Eingetragen (MAN021/39/2022) am 10.03.2022.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

Da die Eintragungen lfd. Nr. 3, 5, 7, 9 und 12 für das hier zu bewertende Grundstück wertbeeinflussend sind, wird deshalb im weiteren Gutachtenverlauf ein pauschaler Abschlag vorgenommen.

lfd. Nr. 4, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15: gelöscht

Die unter lfd. Nr. 17 + 18 in Abteilung II eingetragenen Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerke beeinflussen in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft der Stadt Eppelheim, Baurechtsamt vom 06.02.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 14.04.2023 ist das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 3153/32 in Eppelheim, Handelsstraße 13/1 nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Nach Angabe der zuständigen Behörde ist bei Gewerbestandorten, die nach o. g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt.

Inwieweit im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks ggf. Verunreinigungen entstanden sind, kann nicht beurteilt werden, da im Rahmen dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt wurden. Zum Ortstermin konnten augenscheinlich keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet Nord**“, rechtskräftig seit 22.07.2005. Dieser weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

GE 4 = Gewerbegebiet 4

Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes 4 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten!

Bei dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich gem. § 34 BauGB.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer einseitig grenzständigen **Kaltlagerhalle** bebaut, bestehend aus zwei, jeweils separat zugänglichen Gebäudeteilen. Beide Gebäudeteile sind nicht unterkellert. Im Innenbereich gibt es verschiedene Einbauten.

Baujahr: etwa **1967** (Baubescheid vom 12.04.1967 „Neubau einer Lagerhalle“), etwa **1980** Einbau Sanitär- und Aufenthaltsräume, etwa **2017** Baugenehmigung zur Nutzung des östlichen Teils der Halle für den Metallhandel, etwa **2020/21** Einbau Bürobereich in 2. Ebene im westlichen Hallenteil

Geschosse: eingeschossig, partiell 2. Ebene, kein Keller

Nutzung: Lagerhalle

Nutzflächen:	<u>Gebäudeteil Ost</u>	lichte Höhe bis UK Binder ca. 5,80 m	
	Lagerfläche	ca. 502,00 m ²	
	Dusche/WC	ca. 10,00 m ²	
	Aufenthalt	ca. <u>19,00 m²</u>	ca. 531,00 m²
	<u>Gebäudeteil West</u>	lichte Höhe i. M. ca. 4,50 m	
	Lagerfläche	ca. 220,00 m ²	
	Dusche/WC	ca. 8,00 m ²	
	Aufenthalt	ca. <u>19,00 m²</u>	ca. 247,00 m²
	Büro in 2. Ebene		ca. 54,00 m²
	Summe Nutzflächen		ca. <u>832,00 m²</u>

Bauweise: Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außenwände Mauerwerk, Fassaden Eternitschindelverkleidung, Sockel partiell Klinker, flaches Satteldach (Ost) bzw. Pultdach (West), Metallbinder, Trapezblecheindeckung, keine Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff, 5 Hallentore, Belichtung des östlichen Hallenteils über feststehende Betonelemente mit Einfachverglasung, westlicher Hallenteil mit Oberlichtfenstern, Fußboden Betonformsteine (Lagerfläche) bzw. Fliesen (Aufenthalt/Sanitär), 2. Ebene Laminat, Stromanschluss, Wasser- und Abwasseranschluss, einfache Sanitäranlagen (2 Duschen, 2 WC-Becken, 1 PP-Becken, 2 Waschbecken), Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler, keine zentrale Heizungsanlage, Beheizung des Einbaus in 2. Ebene über mobile Elektroheizkörper, Einbau 2. Ebene in Leichtbauweise (Höhe eingeschränkt!), Zugang über Treppe aus Sperrholz

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Freiflächen befestigt, Einfriedungen, Fahrzeugwaage (vermutlich nicht mehr funktionsfähig).

3.4 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Bebauung befindet sich in einem der einfachen Nutzung und dem Baualter entsprechenden Zustand.

Die Gebäudehülle weist verschiedene Schäden und Mängel, bedingt durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie vernachlässigte laufende Instandhaltung auf. Die Fassadenverkleidung aus Eternitschindeln ist partiell beschädigt, mehrere Scheiben der Festverglasung sind defekt.

Die Freiflächenbefestigungen sind teilweise rissig.

Bauweise und Ausstattung sind einfach. Das Gebäude ist unbeheizt, ohne zusätzliche Investitionen ist die Nutzung im Wesentlichen auf **Kaltlagerfläche** beschränkt.

Die Grundrissgestaltung ist funktional. Die beiden Gebäudeteile West und Ost sind unabhängig voneinander nutz- bzw. vermietbar.

Für die in 2. Ebene errichteten Räumlichkeiten liegt keine Baugenehmigung vor.

Aktuell ist die Zufahrt, insbesondere zum östlichen Teil der Halle gut möglich, da zwischen dem Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 3153/32 Handelsstraße 13 und dem östlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 3153/18 Wasserturmstraße 77 keine Abgrenzung besteht und die Zufahrt von der Handelsstraße durch ein Rolltor erfolgt, welches sich auf beiden Grundstücken befindet.

Für den Fall, dass zwischen den beiden Grundstücken eine Begrenzung errichtet wird, ist die Nutzung der Halle weniger komfortabel. Der Abstand zwischen Hallenlängsseite mit drei großen Zufahrtstoren und der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 5,00 m, was Zufahrts- und Rangiermöglichkeiten für größere Fahrzeuge deutlich einschränkt.

Der unterstellte Wegfall der Grunddienstbarkeiten (Leistungsrechte Strom, Wasser, Abwasser, Breitbandkabel, Rolltor-Mitbenutzungsrecht) stellt eine Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück dar. Hierfür wird im weiteren Gutachtenverlauf ein pauschaler Abschlag vorgenommen (vgl. Pkt. 4.3.2).

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum keine Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund. Dies gilt auch für den Fall der Eigennutzung, denn wert bestimmend ist allein die Überlegung, welchen Ertrag das Grundstück jedem Marktteilnehmer bringen würde. Die Eigennutzung ersetzt damit nur die Anmietung vergleichbarer Flächen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für derartige Objekte vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode in vorliegendem Fall ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **210,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B - G
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Gewerbegebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **3151/32** **1.505 m²** Gebäude- und Freifläche

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Grundstück ein spezifischer Bodenwert von **210,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

1.505 m² x 210,00 EUR/m² = 316.050 EUR

Bodenwert Flurstück Nr. 3151/32 rd. **316.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin auf Grundlage der in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**), teilweise überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht erstellt. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Gebäudeteil Ost

Lagerfläche	ca. 502,00 m ²	
Dusche/WC	ca. 10,00 m ²	
Aufenthalt	ca. <u>19,00 m²</u>	ca. 531,00 m²

Gebäudeteil West

Lagerfläche	ca. 220,00 m ²	
Dusche/WC	ca. 8,00 m ²	
Aufenthalt	ca. <u>19,00 m²</u>	ca. 247,00 m²
Büro in 2. Ebene		ca. <u>54,00 m²</u>
Summe Nutzflächen		ca. <u>832,00 m²</u>

Rohrertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der Mietzins von Gewerbeimmobilien ist abhängig vom Nutzungswert. Der Nutzungswert setzt sich zusammen aus Lagekomponente und Qualitätskomponente. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen u. a. Die Qualitätskomponente berücksichtigt die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäuden und Räumlichkeiten. Wesentliche Bedeutung für den Mietpreis haben auch Standortkriterien wie Erreichbarkeit, Standort-Image, Pkw-Abstellmöglichkeiten sowie der Branchenmix in der Nachbarschaft.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Juli 2022 bis Dezember 2022 ist die Stadt **Eppelheim** durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerberaum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 69214 Eppelheim

Typ/Größe	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Hallen / Produktion	keine Angebote	

Rhein-Neckar-Kreis

Typ/Größe	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Hallen / Produktion	3,14 – 11,67 EUR/m ² (35)	6,36 EUR/m²

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Lage- und Standortkriterien, Ausstattung, Nutzbarkeit, Funktionalität und Größe des Objektes von monatlich pauschal **5.000,00 EUR** aus, entspricht ca. **6,00 EUR/m²** gesamter Gebäudenutzfläche (ca. 832,00 m²). Freiflächen sind in den vorgenannten Ansätzen enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Im gegebenen Fall ist von jährlich **4,05 EUR/m²** Nutzfläche auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **3%** des Rohertrages angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der unterstellten und bauordnungsrechtlich möglichen Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **4%** des Rohertrages angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Die vom Immobilienverband Deutschland (IVD), als Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen, veröffentlichten aktuellen Liegenschaftszinssätze (Stand Januar 2023) liegen wie folgt:

- Lager- und Produktionshallen 4,5 % - 8,5 %

Der Gutachterausschuss der Stadt **Mannheim** hat im **Grundstücksmarktbericht 2020** folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Gewerblich genutzte Gebäude

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
20 – 40 Jahre	5,1 %	4,5 – 6,3 %	6	10,3 – 16,3 i. M. 12,4

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des Mietansatzes und der relativ kurzen Restnutzungsdauer (15 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,0 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude, Lager- und Versandgebäude wird die GND mit **40 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1967, Einbauten etwa 1980) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **15 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Wegen Instandhaltungsrückstau an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag von **20.000 EUR**, entspricht rd. 25,00 EUR/m² Nutzfläche (ca. 832,00 m²).

Für Einschränkungen und erforderliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Wegfall der wertbeeinflussenden Grunddienstbarkeiten in Abt. II (Leitungsrechte Strom, Wasser, Abwasser, Breitbandkabel, Rolltor-Mitbenutzungsrecht) notwendig werden, erfolgt ein weiterer Pauschalabschlag von **20.000 EUR**.

Hinweis: Die genaue Lage der Strom,- Wasser- und Abwasserleitungen sowie des Breitbandkabels ist nicht bekannt. Der Werteeinfluss dieser Grunddienstbarkeiten kann somit nicht an konkreten Beeinträchtigungen gemessen werden, wertermittlungstechnisch ist hierzu lediglich eine pauschale Aussage möglich.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Nutzfläche		ca. 832,00 m ²		
Nettokaltmiete		pauschal 5.000 EUR/Monat		
Bewirtschaftungskosten		rd. 13 %		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen		15 Jahre		
Bodenwert		316.000 EUR		
Liegenschaftszinssatz		4,0 %		
Jahresrohertrag	pauschal	5.000 EUR/Monat	x 12 Monate	= 60.000 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
• Mietausfallwagnis 4 % der JNKM		2.400 EUR		
• Verwaltung 3 % der JNKM		1.800 EUR		
• Instandhaltungskosten				
832,00 m ² x 4,05 EUR/m ² Nutzfläche		<u>3.370 EUR</u>		
insgesamt rd. 13 %		7.570 EUR		- <u>7.570 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 52.430 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• Bodenwert 316.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 4,0 %				
316.000 EUR x 4,0 %				- <u>12.640 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 39.790 EUR
Barwertfaktor RND 15 J. / 4,0 % = 11,12			x	<u>11,12</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 442.465 EUR
Bodenwert				+ <u>316.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 758.465 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• Instandhaltungsstau		- 20.000 EUR		
• Wegfall Dienstbarkeiten Abt. II		- <u>20.000 EUR</u>		
Summe Minderungen		- 40.000 EUR		
Ertragswert				= 718.465 EUR
Ertragswert gerundet				rd. <u>718.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert (758.465 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 910 EUR/m² Nutzfläche (ca. 832,00 m²) sowie dem rd. 12,64-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (60.000 EUR).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert derartiger Objekte am Ertragswert.

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das Grundstück **Handelsstraße 13/1, 69214 Eppelheim, Flurstück Nr. 3153/32, 1.505 m² Gebäude- und Freifläche** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **15.02.2023 - ohne Berücksichtigung der Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs** - gerundet auf:

720.000,00 EUR

(i. W.: Siebenhundertzwanzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 20. April 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

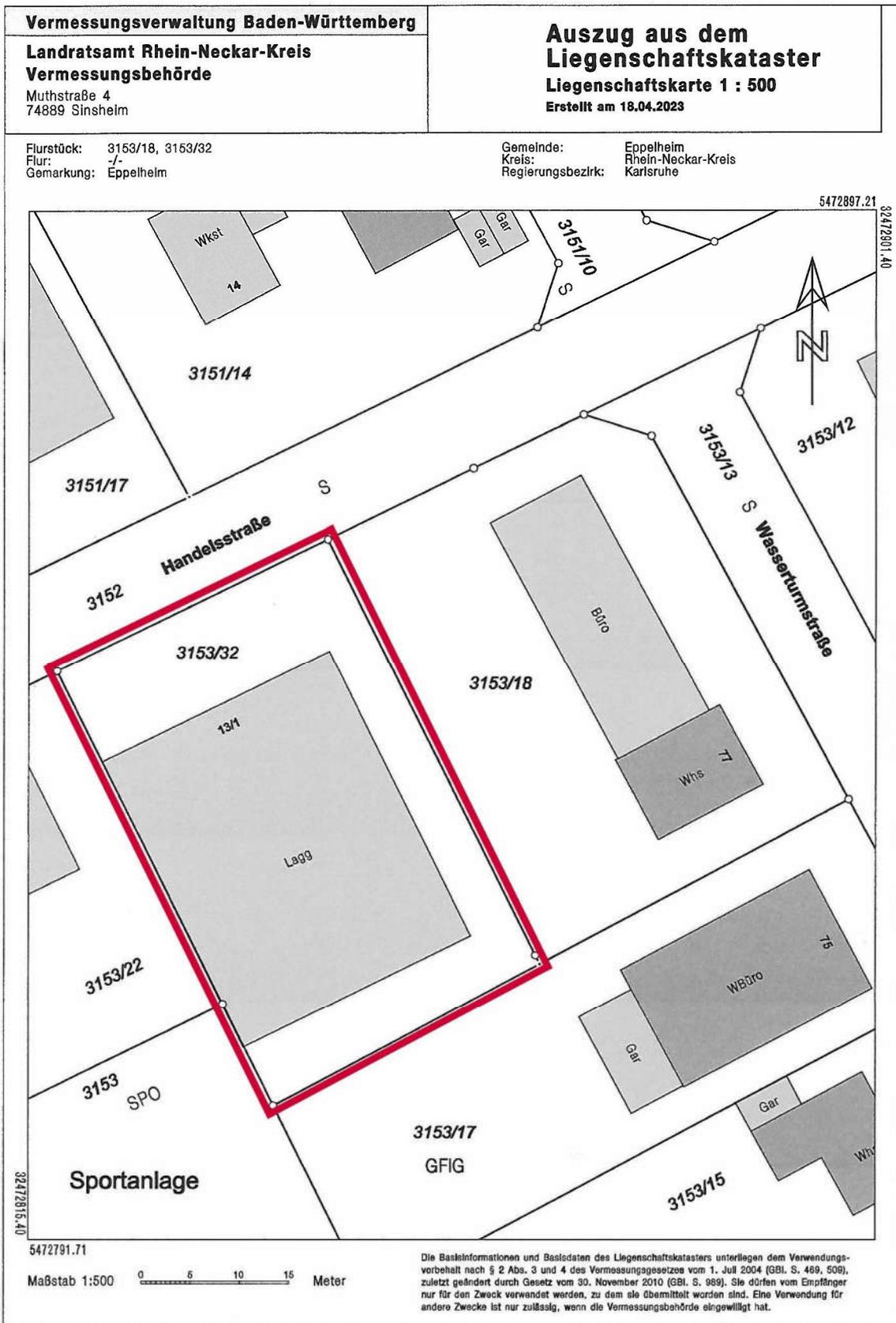
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

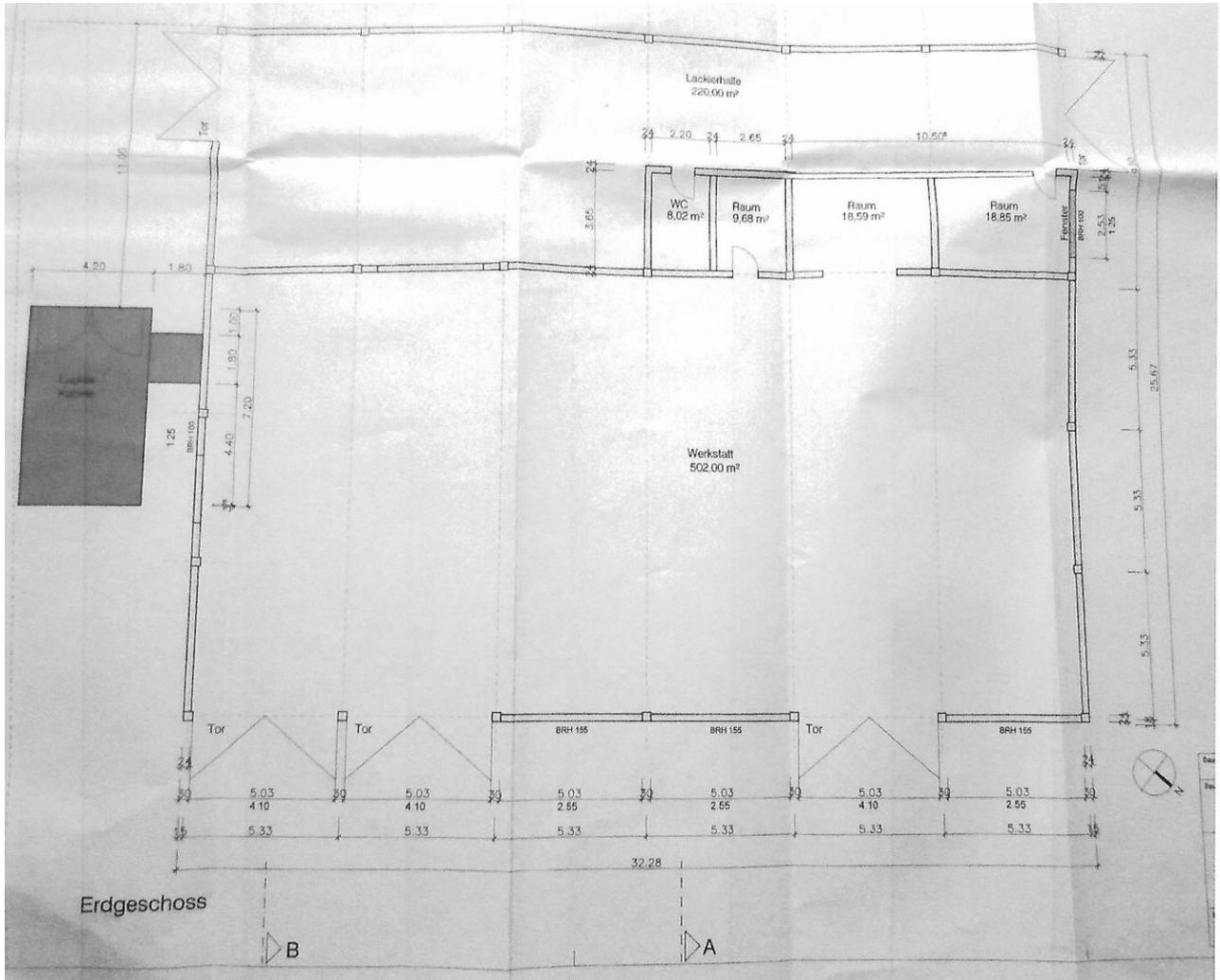
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



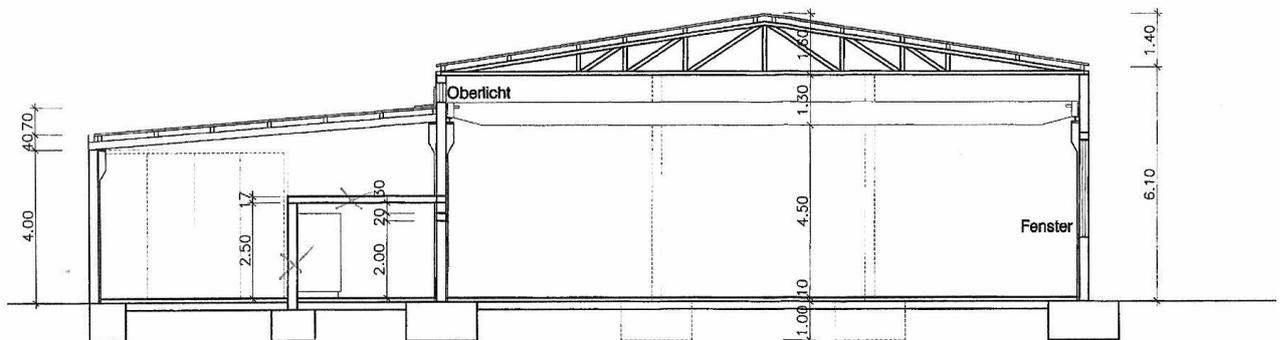
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Hinweis: Die in den Zeichnungen dargestellte Lackierkabine ist nicht vorhanden!

Grundriss Erdgeschoss

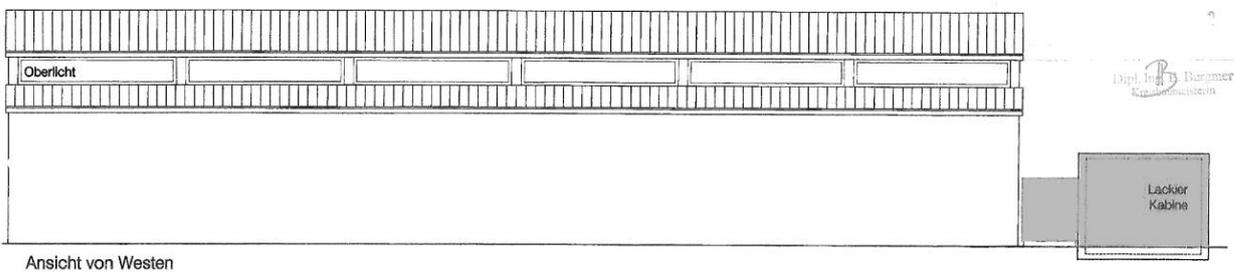
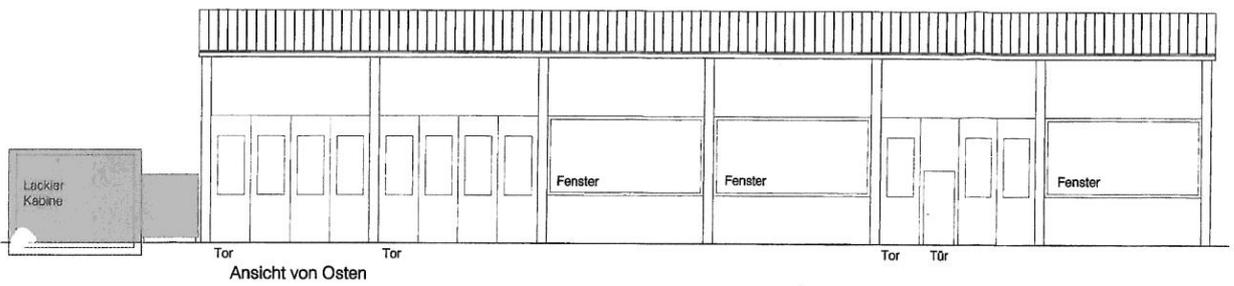
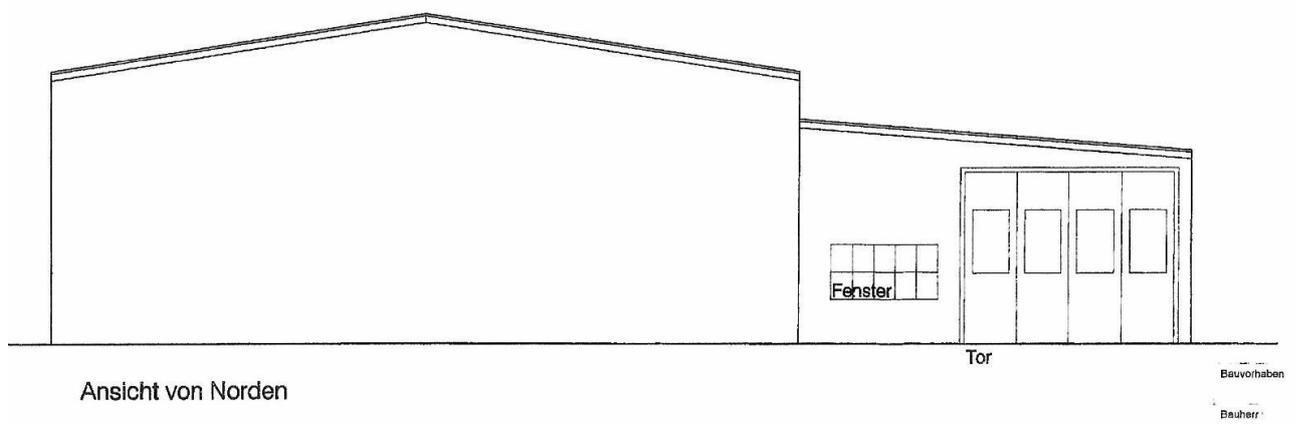
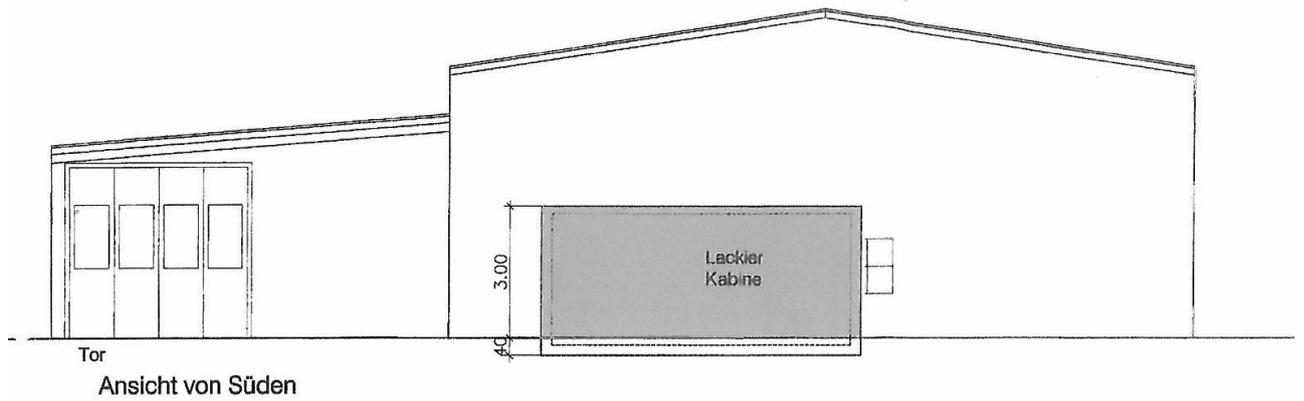


Schnitt



Schnitt A-A

Ansichten



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Hallenteil Ost



Hallenteil West



Straßenansicht Handelsstraße 13/1



Schäden Fassadenverkleidung



Blick in den Hallenteil Ost



Blick in den Hallenteil Ost



Sanitärbereich Hallenteil Ost



Aufenthaltsraum Hallenteil Ost



Blick in den Hallenteil West



2. Ebene Hallenteil West



Sanitärbereich Hallenteil West



Sanitärbereich Hallenteil West