



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS



von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude

G2203500-pdf

Übersichtsblatt

Objektanschrift:	Flurstraße 25 in 74538 Rosengarten.
Beweisbeschluss vom:	04.05.2022
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsobjekt:	Gewerbehalle
Ortstermin:	24.05.2022
Wertermittlungsstichtag:	24.05.2022
Qualitätsstichtag:	24.05.2022
Baujahr:	nicht bekannt
Nutzfläche (laut Planverfasser):	ca. 270 m ² im Erdgeschoss ca. 108 m ² im Dachgeschoss
Bodenrichtwert:	65 €/m ²
Grundstücksgröße	550 m ²
Bodenwert gesamt:	35.750 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gewerbehalle 20 Jahre
Nutzung zum Stichtag:	Das Gebäude ist augenscheinlich vermietet.
Konstruktionsart:	massiv
Ausstattung:	einfach
Besondere Bauteile:	keine bzw. nicht wertrelevant
Feste Einbauten:	keine bzw. nicht wertrelevant
Zustand:	noch gut
Verkehrswert:	125.000 €



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203500-pdf

Lagebeschreibung

Makrolage

Ort:	Rosengarten	Ortsteil:	Westheim
Kreis:	Schwäbisch Hall	Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	5.174	Bev. Entwicklung bis 2030	- 0,6 %
Arbeitslosenquote:	3,2 % ¹	Gewerbesteuerhebesatz:	360 %
Zentralität BW:	96,3	Zentralität Rosengarten¹:	44,1
Kaufkraft BW:	107,6	Kaufkraft Rosengarten:	105,8
Schuldnerquote Ort/Kreis:	6,30 %	Schuldnerquote PLZ:	4,89 %

¹ Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

Mikrolage

Wohnlage:	Die Wohnlage ist nicht relevant.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist mittel.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist von der Straße an leicht ansteigend.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend gewerbliche Nutzung.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über keine ausgewiesenen Stellplätze. Parkmöglichkeiten bestehen vor der Halle und fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

Verkehrslage

Bahnhof:	8,3 km	Autobahn:	18 km
Haltestelle:	0,2 km	Flughafen Stuttgart:	79 km

Grundstücksbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§4 Abs.2 ImmoWertV).

Grundstückseigenschaften

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist bebaut mit einer Gewerbehalle.

Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens notwendig ist.

Das Grundstück liegt in einer Innerortsfläche mit normalem Untergrund. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Das Grundstück liegt direkt an der Flurstraße mit geringem Verkehr. Es ist polygon geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 10.05.2022 insgesamt 550 m².



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203500-pdf

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den mir vorgelegten Bauzeichnungen (hier nur der Lageplan), der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Grundstücksgrenze zusammen, die restlichen Grundstücksgrenzen fallen mit privaten / öffentlichen Flächen zusammen.

Grundstücksausnutzung

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die tatsächliche Ausnutzung liegt mit 0,55 zwar deutlich darunter, ist jedoch im Vergleich zur Nachbarbebauung mit wenigen Ausnahmen gebietstypisch, so dass hierfür keine Anpassung an den Bodenwert erfolgt.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage der Gemeindeverwaltung von Rosengarten liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Planungs- und Entwicklungszustand

Bau – und Planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch (BauGB) den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§1 Abs.2 BauGB).

Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitplanung)

Laut Aussage der Gemeindeverwaltung von Rosengarten wird im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 19.11.2015, die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht eine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Bei der Schule“ wurde am 12.10.2009 mit folgenden Festlegungen: GEmE (Gewerbegebiet mit Einschränkungen), Z= II Vollgeschosse, GRZ 0,8, abweichende Bauweise, Flachdach, Sheddach, Satteldach mit Dachneigung bis 15°abgeschlossen.

Bereichsentwicklungsplanungen

Bezeichnet man die Zwischenstufe zwischen den beiden Bauleitplänen und dient zur Verstärkung der Stadtentwicklungsplanung. Dies wird im vorliegenden Fall zum Wertermittlungsstichtag nicht durchgeführt.

Landschaftsplanverfahren

Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanverfahrens.

Weitere Satzungen nach dem BauGB

Das Land Baden-Württemberg bzw. die zuständigen Behörden haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Naturschutz

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Ausweisungen vorhanden.

Wasserschutzzone

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes ist keine Wasserschutzzone ausgewiesen.

Erschließungsbeitrag

Laut Aussage der Gemeindeverwaltung von Rosengarten sind alle Anliegerkosten erhoben und bezahlt worden.



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203500-pdf

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 24.05.2022. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen und die Gewerbehalle.

Die Baubeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit die Unterzeichnerin dies einsehen konnte.

Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder im Rahmen der üblichen Instandhaltung instandgesetzt werden können.

Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahresklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.





Beschreibung der Gebäude

Gewerbehalle

Bauliche Anlage:	Das Gebäude ist nicht unterkellert. Ca. die Hälfte der Grundfläche erstreckt sich über zwei Ebenen.
Baujahr:	Nicht bekannt, laut Aussage der Gemeindeverwaltung liegen keine Planunterlagen vor.
Konstruktionsart:	Holz
Umfassungswände:	Überwiegend Wellblech mit innenliegender Beschichtung (vermutlich Brandschutz), eine Brandwand zum Nachbargebäude.
Innenwände:	Holz
Geschossdecken:	Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	Holz
Fenster:	Keine vorhanden.
Türen/Tore:	Holz, Holzfurnier, Kunststoff-Rolltor mit LA.
Außenverkleidung:	gestrichen
Besondere Bauteile:	keine bzw. nicht wertrelevant
Besondere Einrichtungen:	keine bzw. nicht wertrelevant
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzbinderkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Wärmeluftheizung
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren teils Maßnahmen zur erhöhten Wärmedämmung erkennbar. Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß der GEG und damit auch der Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurden die baulichen Anlagen nicht überprüft. Auf eventuelle Nachrüstspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.
Sanitär:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Sonstiges:	Ob Anschlüsse an das öffentliche Telefonnetz, Wasser und Abwasser bestehen, konnte nicht festgestellt werden.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mietverträge

Der Sachverständigen wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt.

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer selbst.



Besondere Bauteile

Darunter versteht man gemäß Definition einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen. Hierzu zählen im Ertragswertverfahren z.B. Einbauküchen, Gartenhäuser, Tresoranlagen, Aufzüge etc. Diese werden „...in aller Regel mit dem anzusetzenden marktüblich erzielbaren Ertrag berücksichtigt und sind ggf. nur dann in besonderen Ausnahmefällen ergänzend und auch nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“²

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich die Gewerbehalle in einem als noch gut zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Es waren augenscheinlich keine Mängel oder Schäden bei der Ortsbesichtigung ersichtlich.

Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Hier befindet sich eine Hallenfläche mit einer Unterteilung in 3 Boxen im rückwärtigen Bereich.
Dachgeschoss1:	Hier befindet sich eine Art Empore und einem nicht zugänglichen Raum in Holzbauweise.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	EG: Beton DG: Holzplatten
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind mit einer Art Brandschutzschaum bedeckt.
Innenwandansichten:	Die Außenwände sind von der Innenseite mit einer Art Brandschutzschaum bedeckt. Die Zwischenwände sind teils in Holz, teils in Gipskarton ohne weitere Oberflächenbearbeitung ausgeführt.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche, Nutzfläche

Die nachfolgenden Maße wurden mangels Planunterlagen überschlägig aus den Liegenschaftskarten ermittelt und mit Hilfe allgemeiner Umrechnungsfaktoren von BGF zu Nutzfläche angepasst. Eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFIV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche ³	ca. 420 m ²
Nutzfläche ⁴	ca. 378 m ²

² Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068

³ SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2

⁴ Wohnflächenberechnung Planverfasser



Beschreibung der Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb der Gebäude liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver – und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Hierbei handelt es sich u.a. um den Wert der Ver – und Entsorgungsanlagen, der Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege, Terrassenflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Im vorliegenden Fall ist der Zugang/Zufahrt zum Gebäude mit Betonknochensteinen ausgelegt. Das Anwesen ist nicht eingefriedet.

Hinweise zur baulichen Gesamtsituation

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall - und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eventuell vorhandene Belastungen können möglicherweise wertbeeinflussend sein und müssen bei bekannt werden nachträglich berücksichtigt werden.

Abschläge wegen Baumängel oder Bauschäden sind nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegung - und Abrisskosten u. ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Es wird angenommen, dass das Baugrundstück auf gewachsenem Boden gegründet. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Mit dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze wurde das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 08.August 2020 beschlossen und am 13.August 2020 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 37 bekanntgegeben.

Das Gesetz tritt am 01.11.2020 in Kraft. Die bis dahin gültige EnEV wurde in die GEG eingebunden.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind, wurden nicht vorgenommen. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (grundsätzlich) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203500-pdf

Markt & Miete

Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Gewerbehallen sind in Westheim begrenzt gegeben.

Käufermarkt

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen laut Aussage des Gutachterausschusses von Schwäbisch Hall nicht vor.

Objektsituation

Die Infrastruktur von Westheim ist für den örtlichen Raum mittel. Die Lage des Grundstückes ist für als mittel anzusehen.

Drittverwendung

Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann nicht abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer gewerblichen Nutzung ist ausgeschlossen.

Zukünftige Entwicklung

Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten.

Marktmiete

Vom Gutachterausschuss bzw. der Stadt von Schwäbisch Hall wird kein Mietspiegel für den gewerblichen Bereich in Westheim veröffentlicht.

Allerdings gibt es von der IHK Heilbronn-Franken einen Gewerbemietspiegel. Dieser weist für überdachte Lagerflächen eine Miete von 2,00 € bis 4,50 €/m², im Mittel 3,00 €/m² aus.

Ich halte eine Miete von 2,00 €/m² für die Dachgeschossfläche und 3,00 €/m² für die Erdgeschossfläche für angemessen. Diese kann als marktüblich erzielbar angesehen werden.

Mietverhältnisse

Das zu bewertende Objekt war augenscheinlich vermietet. Es wurden der Sachverständigen jedoch keine Mietverträge oder Mietaufstellungen zur Verfügung gestellt.



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS



von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude

G2203500-pdf

Ausschnitt aus der Flurkarte / Lageplan



Quelle: Geoportal BW