

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



**Unbelasteter Verkehrswert¹ der mit einer Gewerbeliegenschaft
bebauten Grundstücke mit den Flurstück Nrn.
4811/9, 4811 und 4811/10,
Industriestraße 15, 74909 Meckesheim**

Flurstück Nr. 4811/9:	375.000 EUR
Flurstück Nr. 4811:	510.000 EUR
Flurstück Nr. 4811/10:	22.000 EUR

923.000 EUR

Eine Außen- und Innenbesichtigung der Aufbauten war nur stark eingeschränkt möglich!

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen des Gerichts	1 K 31/25
Wertermittlungstichtag:	29.09.2025
Qualitätsstichtag:	29.09.2025
Erstellt am:	14.02.2026
Gutachter:	Michael Wanitschke (Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung, zertifizierter Gutachter (LS) DIA-Zert, Recognised European Valuer (REV) TEGoVA)

Dieses Gutachten besteht aus 166 Seiten und wurde in sechs gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für meine Unterlagen. Es besteht aus zwei Bänden/Dateien, dem Gutachtenteil (Seiten 1-110) und dem separaten Anlagenteil mit 21 Anlagen (Seiten 111-166). Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

¹ Verkehrswert im Sinne des § 74a ZVG ohne Berücksichtigung bestehender Lasten

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE

Wertbestimmende Verfahren Ertragswertverfahren,
indirektes Vergleichswertverfahren

Wertermittlungsstichtag 29.09.2025

Qualitätsstichtag 29.09.2025

Objektbesichtigung am 29.09.2025

Erstellungsdatum Gutachten 14.02.2026

Einzelwerte (jeweils unbelasteter Verkehrswert):

Flst.-Nr. 4811/9:	375.000 €
Flst.-Nr. 4811:	510.000 €
Flst.-Nr. 4811/10	22.000 €

Gesamtwert (unbelasteter Verkehrswert): **923.000 €**

Bewertung der Lasten und Beschränkungen:

Belastete Grundstücke	Lasten	Werteinfluss
4811	Schalt- und Umspannrecht	0 €
	Kellernutzungs- mit Zugangsrecht	0 €
	Nutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht	0 €
4811/9	lastenfrei	0 €
4811/10	Schalt- und Umspannrecht	-3.600 €
	Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht	-36.000 €
	Übergangs- und Überfahrtsrecht	-5.000 €
	Nutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht	0 €

Informativ: bestehende Baulasten

Baulastblatt	Belastete Grundstück/e²	Art der Baulast	Werteinfluss³
147	4811	Erschließungsbaulast	0 €
135	4811	Erschließungsbaulast	0 €
123	4811	Abstandsflächenbaulast	0 €
87	4811	Zufahrtbaulast	0 €
88	4811	Stellplatzbaulast	0 €
67	4811	Brandschutzbaulast	0 €
68	4811	Abstandsflächenbaulast	0 €

² Angabe gemäß Baulastenblatt; spätere Grundstücksteilungen des ursprünglichen Flurstücks Nr. 4811 können zu Abweichungen gegenüber der heutigen Flurstückstruktur führen.

³ Soweit Baulasten inhaltlich Belastungen betreffen, die zugleich dinglich durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs gesichert sind, wurde ihr materieller Werteinfluss bereits im Rahmen der Bewertung dieser Rechte berücksichtigt. Siehe Ausführungen hierzu unter Punkt 3.3 in diesem Gutachten

Kennzahlen, Einzelwerte*

Grundstück 4811/9

2.430 m ²	Nutzfläche (NF) mit Freiflächen
1.430 m ²	Nutzfläche (NF) ohne Freiflächen
3.647 m ²	Grundstückgröße (Gesamtgröße)
547.050 €	Bodenwert
258 €/m ²	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Ertragswert/NF)
5,3 %	Liegenschaftszinssatz
87 %	Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert
12,6-fache	Rohertragsfaktor
8,6 %	Nettoanfangsrendite
40 Jahre	Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung des verwendeten Grundstücksmarktberichts)
10 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Grundstück 4811

5.268 m ²	Nutzfläche (NF)
7.046 m ²	Grundstückgröße (Gesamtgröße)
1.056.900 €	Bodenwert
344 €/m ²	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Ertragswert/NF)
5,3 %	Liegenschaftszinssatz
30 %	Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert
9,4-fache	Rohertragsfaktor
11,4 %	Nettoanfangsrendite
40 Jahre	Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung des verwendeten Grundstücksmarktberichts)
10 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Grundstück 4811/10: 958 m², unbebaut -

Kennzahlen, Gesamtwert*

Grundstück 4811/9, 4811 und 4811/10

7.698 m ²	Nutzfläche (NF) mit Freiflächen
6.698 m ²	Nutzfläche (NF) ohne Freiflächen
11.651 m ²	Grundstückgröße (Gesamtgröße)
1.632.690 €	Bodenwert
319 €/m ²	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Ertragswert/NF)
5,3 %	Liegenschaftszinssatz
66 %	Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert
10,1-fache	Rohertragsfaktor
7,7 %	Nettoanfangsrendite
40 Jahre	Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung des verwendeten Grundstücksmarktberichts)
10 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

*Kennzahlen in Bezug auf den vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswert vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE	2
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Lagebeschreibung	10
2.1. Makrolage der Gemeinde Meckesheim	10
2.2. Wirtschaft und Demografie am Standort Meckesheim	11
2.3. Beschreibung der Mikrolage	13
3. Rechtliche Gegebenheiten	14
3.1. Grundbuch	14
3.2. Bauplanungsrecht	21
3.3. Bauordnungsrecht	22
3.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse	29
4. Beschreibung der Grundstücke	31
4.1. Grundstücksmerkmale	31
4.2. Grundstückskennzahlen	33
4.3. Erschließungszustand	36
4.4. Umweltfaktoren und Bodenbeschaffenheit	38
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	41
5.1. Baujahre	41
5.2. Baubeschreibungen	42
5.3. Flächen	49
5.4. Raumstruktur und funktionale Qualität	51
5.5. Barrierefreiheit	53
5.6. Energetische Eigenschaften	53
5.1. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	54
5.2. Baumängel und Bauschäden	54
5.3. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	56
6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale	58
7. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	60
7.1. Immobilienmarkt Deutschland	60
7.2. Regionaler Immobilienmarkt	61
8. Ermittlung der (unbelasteten) Verkehrswerte	63
8.1. Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	63
8.2. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811/9	66
8.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811	83
8.4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811/10	90
8.5. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts (Gesamtwert)	93
9. (Unbelastete) Verkehrswerte der Grundstücke	103
9.1. Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs	106
10. Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)	106
11. Weitere Feststellungen zu Fragen aus dem Beschluss des Amtsgerichts	107
VERZEICHNIS DER RECHTSGRUNDLAGEN	109
LITERATURVERZEICHNIS	110
ANLAGENVERZEICHNIS	111

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort	inkl.	inklusive
Abb.	Abbildung	insbes.	insbesondere
Abs.	Absatz	i.S.d.	im Sinne des
Abt.	Abteilung	i.V.m.	in Verbindung mit
Anl.	Anlage	i.W.	im Wesentlichen
Anm.	Anmerkung	KG	Kellergeschoss
AO	Abgabenordnung	LBO-BW	Landesbauordnung Baden-Württemberg
BauGB	Baugesetzbuch	lfd.	laufende
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfdm.	laufende Meter
BeWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	LSZ	Liegenschaftszinssatz
BetrKostV	Betriebskostenverordnung	lt.	laut
BewG	Bewertungsgesetz	m ²	Quadratmeter
BFH	Bundesfinanzhof	m ³	Kubikmeter
BGF	Bruttogrundfläche	m.A.n.	meiner Auffassung nach
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	max.	maximal
BGH	Bundesgerichtshof	MEA	Miteigentumsanteil
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	min.	minimal
BoW	Bodenwert	mtl.	monatlich
bspw.	beispielsweise	Nfl.	Nutzfläche
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NHK	Normalherstellungskosten
BWK	Bewirtschaftungskosten	Nr.	Nummer
bzw.	beziehungsweise	o	offene Bauweise
ca.	circa	o.A.	ohne Angaben
DG	Dachgeschoss	öff.	öffentlich
ebf	erschließungsbeitragsfrei	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	o.g.	oben genannten
einschl.	einschließlich	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
ErbauRG	Erbbaurechtsgesetz	PKW	Personenkraftwagen
ErbSt	Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz	rd.	rund
EstG	Einkommensteuergesetz	Rn.	Randnummer
ETW	Eigentumswohnung	RND	Restnutzungsdauer
evtl.	eventuell	RoE	Rohrertrag
ff.	ferner folgende	S.	Seite
FlstNr.	Flurstücknummer	sog.	so genannte
FNP	Flächennutzungsplan	SP	Stellplatz
g	geschlossene Bauweise	TE	Teileigentum
gB	geschlossene Bauweise	tlw.	Teilweise
GB	Grundbuch	u.a.	unter anderem
GBO	Grundbuchordnung	UG	Untergeschoss
GE	Gewerbebeeinheit	u.U.	unter Umständen
gem.	gemäß	v.a.	Vor allem
GF	Geschossfläche	vgl.	vergleiche
GFZ	Geschossflächenzahl	v.H.	vom Hundertsatz
GND	Gesamtnutzungsdauer	Wfl.	Wohnfläche
grds.	grundsätzlich	WE	Wohneinheit
GR	Grundfläche	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung	z.B.	zum Beispiel
i.d.R.	in der Regel	Ziff.	Ziffer
i.M.	im Maßstab	z.T.	zum Teil
Immo-WertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1. Allgemeine Angaben

Auftrag

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 21.08.2025 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens** den Verkehrswert der mit einer **Gewerbeliegenschaft** bebauten Grundstücke zu ermitteln (**Aktenzeichen 1 K 31/25**).

Definition Verkehrswert

In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** 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 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.“

Besonderheiten des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Die Wertermittlung erfolgt zunächst nach den Grundsätzen des § 194 BauGB, wobei Boden und ggf. Gebäudewert zunächst unbelastet und **unter Ausklammerung der im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten** ermittelt werden. Der im Zwangsversteigerungsverfahren ausgewiesene Verkehrswert stellt jedoch keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar, da er nicht durch Zu- oder Abschläge für bestehende Rechte und Lasten angepasst wird. Vielmehr handelt es sich um einen unbelasteten „Zwangsversteigerungswert“, der ausschließlich der Festsetzung des geringsten Gebots und der Zuschlagsentscheidung dient.

Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Bewertung sind die mit einer Gewerbeliegenschaft bebauten Grundstücke, belegen Industriestraße 15 in 74909 Meckesheim.

Die zu bewertenden Grundstücke werden im Grundbuch unter den Flurstück – Nrn. **4811/9, 4811 und 4811/10** geführt.

Grundbuch von Meckesheim, Blatt 27103 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Meckesheim
	• Flurstück	4811/9; Industriestraße 15; Gebäude- und Freifläche
	• Größe	3.647 m ²
Nr. 2	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Meckesheim
	• Flurstück	4811; Industriestraße; Gebäude- und Freifläche
	• Größe	7.046 m ²
Nr. 3	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Meckesheim
	• Flurstück	4811/10; Industriestraße 15; Industriestraße; Verkehrsfläche
	• Größe	958 m ²

Die Identität der Bewertungsobjekte wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.

Wertermittlung- und Qualitätsstichtag

Als **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag**⁴ zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde der **29.09.2025** bestimmt.

Ortstermin

Die **Verfahrensbeteiligten** wurden am **11.09.2025** angeschrieben und um **Überlassung verschiedener Objektunterlagen** zum Bewertungsgegenstand gebeten. Daraufhin haben mir beide Verfahrensbeteiligte im Anschluss ein Konvolut an Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Verfahrensbeteiligten wurden am 23.09.2025 per Einwurf-Einschreiben zu einem gemeinsamen **Ortstermin** für den 29.09.2025 um 8.00 Uhr eingeladen. Zu dem Ortstermin am Montag, **29.09.2025**, in der Zeit von 8.00 bis 10.40 Uhr erschien für die unbekannten Erben des Schuldners deren Nachlasspfleger; die betreibende Gläubigerin hat auf die Teilnahme verzichtet.

Besichtigungsumfang

Sowohl die **Außenanlagen** als auch die **baulichen Anlagen** waren von außen und innen nur **eingeschränkt zugänglich**. Im Außenbereich war die Sicht auf einzelne Gebäudeteile aufgrund **dichter Vegetation erheblich eingeschränkt**; ein vollständiger umlaufender Zugang um die grundsätzlich freistehende Lagerhalle war nicht möglich. **Insbesondere konnten weder die haustechnischen Anschlussräume noch sämtliche Dachflächen der Aufbauten besichtigt werden.**

Eine **Überprüfung der Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen** war nicht möglich. Die **Leitungsführungen der Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen** sind nicht bekannt. Verbindungen oder Abhängigkeiten zu benachbarten Grundstücken können nicht ausgeschlossen werden, zumal das Grundstück historisch Teil eines ehemals zusammenhängenden Areals war, das zwischenzeitlich eigenumsrechtlich getrennt wurde.

Aufgrund fehlender künstlicher Beleuchtung war die Besichtigung **einzelner unbelichteter Räume nur eingeschränkt möglich**. Zugänglich waren lediglich das **freistehende ehemalige Produktions- und Werkstattgebäude (Gebäude Nr. 1)** sowie die **Lagerhalle (Gebäude Nr. 4)**. In dem **Nebengebäude (Gebäude Nr. 2)** war nur ein Raum zugänglich und konnte in Augenschein genommen werden. Die Räumlichkeiten der **Nebengebäude (Gebäude Nr. 3.1 und 3.2)** waren **verschlossen** und konnten nicht besichtigt werden.⁵

Eine **Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel** an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Ortstermin wurden, soweit nicht gesondert angegeben, **keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen** durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch **Augenscheinnahme, d.h. eine rein visuelle Untersuchung**. Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden **technischen Einrichtungen** (wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen) mitbewertet. **Besondere Einrichtungen**, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen **rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung** und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in den im Verzeichnis der Rechtsgrundlagen aufgeführten Normen.

Mit dem Inkrafttreten der **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)** wurde die ImmoWertV 2010 aufgehoben (§ 54 ImmoWertV).

⁴ Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV); Qualitätsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).

⁵ Siehe hierzu: Bezeichnung und Lage der Gebäude auf dem Grundstück, Anlage 10

Für die Übergangszeit bis zum **31.12.2024** konnten gemäß § 53 ImmoWertV 2021 die Regelungen zur Gesamtdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die **Übergangsfrist** ist inzwischen **abgelaufen**.

Der **Verordnungsgeber** hat bis zum Wertermittlungsstichtag keine neuen, nach Maßgabe der ImmoWertV 2021 abgeleiteten Datengrundlagen für die Bodenwertermittlung bereitgestellt (z. B. modellkonforme Ableitungen von Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinssätzen, Normalherstellungskosten (NHK), Sachwertfaktoren, Standardstufen, Gesamt- und Restnutzungsdauerkurven, modellkonforme Umrechnungsparameter oder Bewirtschaftungsansätze).

Seit dem 01.01.2025 besteht ein **vom Verordnungsgeber verursachtes Regelungs- und Datenvakuum** für wesentliche Parameter der normierten Wertermittlungsverfahren, das deren stringente Anwendung faktisch unmöglich macht. Zur Wahrung der Bewertbarkeit und der erforderlichen Modellkonsistenz erfolgt die Wertermittlung daher weiterhin auf Basis **bislang publizierter Daten der Gutachterausschüsse**, da keine gesetzeskonformen Neudaten vorliegen. Dies ist **nicht das Ergebnis einer Ermessensentscheidung**, sondern zwangsläufige Folge der **unterlassenen Bereitstellung neuer Bewertungsgrundlagen durch den Verordnungsgeber**.

Mit dem Inkrafttreten der **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)** wurde die ImmoWertV 2010 aufgehoben (§ 54 ImmoWertV). Für die Übergangszeit bis zum **31.12.2024** konnten gemäß § 53 ImmoWertV 2021 die Regelungen zur Gesamtdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die **Übergangsfrist** ist inzwischen **abgelaufen**.

Arbeitsgrundlagen

Vom **Amtsgericht Heidelberg** wurde mir ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs überlassen. Anlässlich des Ortstermins erhielt ich vom Nachlassverwalter mehrere Aktenordner mit Unterlagen.

Die **betreibende Gläubigerin** hat folgende Unterlagen zu den zu bewertenden Grundstücken und den Aufbauten zur Verfügung gestellt:

- **Auszug aus dem Altlastenkataster** des Rhein-Neckar-Kreises datiert auf den 28.04.2019
- Kopie der **Baugenehmigung für den Erweiterungsbau der Lagerhalle** datiert auf den 25.06.1974
- **Nutzflächenberechnung** und Berechnung des umbauten Raums, undatiert, ohne Angabe Verfasser
- **Gebäudezeichnungen**, Schnitte und Grundrisse mit Flächenangaben der einzelnen Hallenabschnitte, von 2009, ohne Angabe Verfasser
- Grundrisspläne mit Darstellung des **Brandschutzkonzeptes**, erstellt durch die Firma , datiert auf 2011
- Kopie der Urkundenrolle UR 408/2020 wegen **Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten** datiert auf den 14.02.2020
- Flurkarte
- Kopie des **Grundbuchauszugs**, abgerufen am 05.01.2021
- **Lageplan** mit Eintragung der bewertungsgegenständlichen Grundstücke, undatiertes Auszug

Der **Nachlasspfleger** hat mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Kopie des firmeninternen Mietvertrags** zur Überlassung der Fertigungshalle und der Freifläche auf Flurstücknummern 4811 und 4811/10 datiert auf den 20.12.2011.
- Kopie der **Baugenehmigung für den Erweiterungsbau der Lagerhalle** datiert auf den 25.06.1974
- **Mietaufstellung aus dem Jahr 2023**, undatiert und ohne Angabe des Verfassers
- **Mietvertrag über die Überlassung einer Teilfläche der Lagerhalle**, datiert auf den 01.08.2025
- **Verkehrswertermittlung** – Kurzformat [sic] über den Verkehrswert der Liegenschaften Industriestraße, Industriestraße 15 und 15/1, Schatthäuser Straße 6, Mülbenweg 4/001; Flurstück-Nrn.: 4778, 4811, 4811/+, 4811/7, 4811/7, 4811/8, 4811/9, 4811/10 in 74909 Meckesheim, erstellt durch das Architektur- und Bausachverständigenbüro „fb5“; datiert auf den 18.02.2021 mit dem **Wertermittlungsstichtag 26.01.2021**.
- **Wertermittlung über den Verkehrswert** der Flurstücke 4811 und 4811/10 mit dem **Wertermittlungsstichtag 09.01.2012**, datiert auf den 09.07.2008 [sic] ohne Angabe des Verfassers

- **Verkehrswertermittlung** für die mit aufstehenden Bürogebäuden und Hallen bebaute Grundstücke in 74909 Meckesheim, Schatthäuser Straße 6 u. Industriestraße 15, Flurstück-Nrn.: 4811/6, 4811/7 und 4811/8, **Wertermittlungsstichtag 30.06.1999**, datiert auf den 25.08.1999 erstellt durch den Bauingenieur **Bausachverständiger**
- Außerdem wurden mir im Zuge der Ortsbesichtigung **mehrere Aktenordner** aus dem Besitz des Schuldners zur Durchsicht überlassen; hierin waren folgende Unterlagen enthalten:
 - Diverse weitere Verkehrswertermittlungen aus den Jahren 1998, 2004, 2008
 - Diverse Unterlagen mit Bezug auf den Brandschutz (Brandverhütungsschau 2017, diverse Rechnungen über den Einbau von Brandschutztoren, RWA-Anlagen etc., Vereinbarungen mit dem Rhein-Neckar-Kreis bezüglich der Aufschaltung einer Brandmeldeanlage 2019
 - Diverse Unterlagen über die nicht bewertungsgegenständlichen Nachbargrundstücke
 - Bescheinigungen über das Ergebnis der **Überprüfung und Messung an den Feuerstätten** des Betriebes gemäß KÜO § 1, datiert auf den 26.11.2019

Alle weiteren **Arbeitsunterlagen** wurden durch das Sachverständigenbüro beschafft; u.a.

- **Informationen** zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücksbestand bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten
- aktuellen **Grundbuchauszug** mit Kopie der Bewilligungsurkunde zu bestehender Eintragung in Abteilung II über das Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim.
- **Auszüge aus verschiedenen Baugenehmigungsakten** zum Bewertungsgrundstück⁶ (einzeln aufgeführt unter Ziffer 3.3 des Gutachtens), gefertigt anlässlich eines Termins beim Baurechtsamt der Gemeinde Meckesheim.
- Schriftliche **Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt aus der Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten** (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Schreiben vom 22.12.2025
- Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Meckesheim vom 25.09.2025
- **Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**

Die Anfertigung von **Fotografien** von Bereichen, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde vom Eigentümer gestattet.

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risssschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand. Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

⁶ aus den Jahren 1973, 1974, 1987 und 2024.

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsfläche oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Eine **Überprüfung der Flächenangaben** in textlichen oder zeichnerischen Objektunterlagen (Lagepläne, Schnittzeichnungen, Grundrissen usw.) erfolgte auftragsgemäß nicht. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau und nur daraufhin überprüft worden. Eine darüber hinausgehende Gewähr wird nicht übernommen.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt⁷ und ausschließlich für den Auftraggeber sowie den in der Auftragserteilung festgelegten Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig; sie erfolgt im Übrigen auf eigene Verantwortung des Dritten.

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine **Einschätzung** des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. **Haftungs- und Gewährleistungsansprüche** aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und dem Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage der Gemeinde Meckesheim

Gemeinde Meckesheim

Einwohner 5.298 (31.12.2024)⁸

Bundesland Baden-Württemberg

Regierungsbezirk Karlsruhe

Die **Gemeinde Meckesheim** liegt im Osten des Rhein-Neckar-Kreises, rund 19 km südöstlich von Heidelberg und 12 km nordwestlich von Sinsheim.

Mit der Auflösung dieses Landkreises im Zuge der Verwaltungsreform 1973 kam die Gemeinde zum Rhein-Neckar-Kreis. Zum heutigen Ort gehören auch der **Ortsteil Mönchzell** und der 1964 im Zuge einer Flurbereinigung entstandene **Weiler Meckesheimerhof**. Seit 1945 hat sich die Siedlungsfläche der Gemeinde deutlich vergrößert. Bis zur **Mitte der 1960er Jahre** wurden größere **Neubauareale nördlich, östlich, südlich und auch westlich des Ortes erschlossen**.

⁷ § 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG).

⁸ Quelle: https://daten.statistik-bw.de/genisonline/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1769523972825&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411_0009&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb, Abfrage am 27.01.2026

Diese wurden schon der folgenden Dekade um weitere Flächen im Norden und vor allem im Südwesten vergrößert. In den **1980er und 1990er Jahren** folgten **kleinere Areale im Norden und Nordwesten** sowie im **Südwesten**. Mit den **ausgehenden 1990er Jahren** begann die **Bebauung eines weiteren kleinen Gebietes im Nordwesten**.⁹

Westlich der Bahnlinie entwickelte sich ein in der Nachkriegszeit **stark vergrößertes Industriegelände**. Ausgedehnte Neubaugebiete entstanden am flachen Hang westlich der Bahn, im Südwesten teils mit mehrgeschossigen Wohnblöcken. Auf der rechten Talseite wurden die Hänge des Plötzbergs im Norden und des Vorderen Blösenbergs im Süden mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut.¹⁰

Infrastruktur

Der **Bahnhof Meckesheim** ist integriert in das Netz der **S-Bahn Rhein-Neckar** (Linie S7, S8, RE 10b). Der **übrige öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien (Linien 743, 748, 755, 782). Die Distanz zum Flughafen Stuttgart beträgt etwa 115 km und zum Frankfurt/Main rd. 110 km. Meckesheim ist über **Fernstraßen** gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Sinsheim, rund 10 km), Bundesstraße B45 (Sinsheim-Hanau, verläuft durch Meckesheim).

Einkaufsmöglichkeiten in Meckesheim bestehen in Form einer Bäckerei und eines Metzgers (Ortsteil Mönchzell). Mehrere Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt existieren im südöstlichen Ortsrand des alten Ortskerns an der Bundesstraße B 45, ein breiter aufgestelltes Einzelhandelsangebot gibt es in Sinsheim, Wiesloch und Heidelberg.

Die Gemeinde hat zwei konfessionelle **Kindergärten**, eine privat betriebene **Kindertagesstätte** sowie eine Gemeinschaftsschule mit **Grundschule** mit einer Außenstelle im Ortsteil Mönchzell. Weiterführende Schulen befinden sich in Sinsheim und Bammental und Neckargemünd. **Zahnärzte, Allgemeinmediziner** und Ärzte verschiedener Fachrichtungen und eine Apotheke sind im Ort ansässig. Kliniken sind in Sinsheim und Heidelberg vorhanden.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im Internet verwiesen.¹¹

Beurteilung der Makrolage

Insgesamt ist die **Makrolage** der Gemeinde Meckesheim als durchschnittlich einzustufen. Positiv zu bewerten sind die **gute verkehrliche Anbindung** durch die S-Bahn Rhein-Neckar, mehrere Buslinien, die Bundesstraße B 45 sowie die nahegelegene Autobahn A6. Die **grundlegende Nahversorgung** ist im Ort gewährleistet; weitergehende Einkaufs-, Bildungs- und Versorgungsangebote befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Sinsheim und Heidelberg. Die Gemeinde übernimmt vornehmlich **Wohn- und Pendlerfunktionen**, ergänzt durch ein **regional relevantes, jedoch begrenztes Angebot an Arbeitsplätzen** vor Ort.

2.2. Wirtschaft und Demografie am Standort Meckesheim

Wirtschaftliche Kennzahlen in der Region

Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Meckesheim insgesamt ca. 2.207 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Wohnort bzw. 1.877 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem **Pendlersaldo** von -331 Personen an, welcher sich aus insgesamt 1.538 Ein- und 1.869 Auspendlern ergibt. Zum vorgenannten Stichtag wurden **155 ortsansässige Betriebe** erfasst.¹²

⁹ Quelle: https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/6405/Meckesheim, Abfrage am 27.01.2026.

¹⁰ Quelle: https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/6406/Meckesheim+-+Altgemeinde%7ETeilort, Abruf am 27.01.2026

¹¹ Vgl. Gemeinde Zuzenhausen, Internet-Darstellung unter <https://www.zuzenhausen.de>

¹² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik – Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik 2025, Gemeindedaten



Arbeitslosenquote

Die **Arbeitslosenquote** im September 2025 beträgt nach der Bundesagentur für den Rhein-Neckar-Kreis 4,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,7 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025).¹³ Für die Gemeinde Meckesheim liegen keine Zahlen vor.

Kaufkraft

Die Industrie- und Handelskammer des Rhein-Neckar-Kreises veröffentlicht in der Kaufkraftanalyse 2025 einen **Kaufkraftindex** von 98,9 Punkten für Meckesheim, welcher leicht unterhalb dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Die **allgemeine Kaufkraft je Einwohner** lag im Jahr 2025 bei 30.230 €. Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** je Einwohner lag bei **7.726 € bzw. bei 98,3** (Deutschland = 100).¹⁴

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Es handelt sich also hierbei um den Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel (inklusive Versand- und Internethandel) getätigt werden.

Zentralitätskennziffer

Die **Zentralitätskennziffer** für Meckesheim lag im Jahr 2025 bei **115,8** (Deutschland = 100). Der Zentralitätswert ist eine relative Kennzahl zur Beurteilung der **Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes** und zeigt an, in welchem Umfang der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Werte über 100 stehen für einen Kaufkraftzufluss.

Für Meckesheim besteht ein **leicht überdurchschnittlicher Kaufkraftzufluss**. Der Wert belegt, dass der örtliche Einzelhandel über die Grundversorgung der Wohnbevölkerung hinaus eine **ergänzende Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt**. Aufgrund der kleinteiligen Gemeindestruktur ist die Einzelhandelsfunktion jedoch überwiegend auf den **kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich** begrenzt; höherwertige und spezialisierte Angebote werden weiterhin in den umliegenden Mittel- und Oberzentren nachgefragt. Insgesamt ergibt sich damit eine **überdurchschnittliche, jedoch funktional begrenzte Einzelhandelsattraktivität**.

Branchenstruktur

Die **Wirtschaftsstruktur** der Gemeinde Meckesheim ist durch eine **heterogene, mittelständisch geprägte Branchenlandschaft** gekennzeichnet. Im örtlichen **Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand** sind insbesondere Handwerks-, Bau-, Metall- und Holzverarbeitungsbetriebe, daneben Unternehmen des Fahrzeugbaus, Kfz-Werkstätten, Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Zu den bedeutenderen Arbeitgebern zählen vor allem die Herbold Meckesheim GmbH als international tätiges Industrieunternehmen im Bereich des Kunststoffrecyclings sowie die EMA Indutec GmbH im Segment Maschinen- und Industriedienstleistungen. Insgesamt verfügt Meckesheim damit über eine **funktional gemischte Wirtschaftsstruktur mit regionaler Bedeutung**, ohne die Funktion eines eigenständigen Wirtschafts- oder Industriestandorts höherer Ordnung einzunehmen.

Auf **Ebene Landkreis** wurden im Jahr 2023 **24.744 Betriebe** gezählt, die sich auf insgesamt 23.156 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2022 hinsichtlich ihrer **Produktivität**, gemessen am **Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen**, mit 98.000 EUR vor Deutschland mit 85.000 EUR. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2022 um 55,9% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 50,3% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2022 der 3. Sektor mit 90.500 EUR am produktivsten (Deutschland: 70.900 EUR).

Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt **«Unternehmensdienstleister»** mit 122.792 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2022: 22,6%) die **höchste Produktivität** auf, gefolgt von den Abschnitten **«Groß- und Einzelhandel»** mit 112.541 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2022: 89,5%) und **«Verarbeitendes Gewerbe»** mit 85.234 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2022: 34,3%).¹⁵

¹³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>, Aufruf am 27.01.2026

¹⁴ Vgl. Kaufkraftanalyse 2025, IHK Rhein-Neckar, S. 31

¹⁵ Vgl. Fahrländer Partner AG: Gemeindecheck Gewerbe Gemeinde Meckesheim 4. Quartal 2025, Seite 1, bereitgestellt durch die on-geo GmbH

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Meckesheim

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Meckesheim bis zum Jahr 2045 ein **moderates Bevölkerungswachstum** in Höhe von +1,04 % im Vergleich zum Indexjahr 2023 prognostiziert.¹⁶

Meckesheim zählt **5.298 Einwohner** (31.12.2024), verteilt auf **2.404 Haushalte** (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,20 Personen beträgt. Die Gemeinde weist eine geringe Besiedlungsdichte auf. Sie liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Meckesheim räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit **keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert** wird.¹⁷

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Meckesheim auf 14 Personen. Damit weist Meckesheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine **unterdurchschnittliche Zuwanderung** auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.464 bzw. 1.111 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -241 bzw. -30 auf.¹⁸

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen **38%** der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den **oberen Schichten** (Deutschland: 34,2%), **37,1%** der Haushalte zu den **mittleren** (Deutschland: 36%) und **24,9%** zu den **unteren Schichten** (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund **26,1%** (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase **«Familie mit Kindern»** (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von **«Älteres Paar»** (55+ J.) mit **19,7%** (Deutschland: 16,8%) und **«Älterer Single»** (55+ J.) mit **18,4%** (Deutschland: 22,6%).¹⁹

Im Rahmen der **Kommunentypisierung** der Bertelsmann-Stiftung wird die Gemeinde Meckesheim als Demographietyp 8 („Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“) klassifiziert.²⁰ Nach Angabe der Bertelsmann-Stiftung sind diesem Typ 466 Kommunen zugeordnet, die folgende Merkmale aufweisen:

- Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
- Leichtes Wachstum und moderate Alterung
- Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort (Rhein-Neckar-Kreis) **sehr hohe Zukunftschancen** attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Neckar-Kreis den 22. Rang von insgesamt 400 Rängen.²¹

2.3. Beschreibung der Mikrolage

Nachbarumfeld

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Meckesheim am südlichen Rand des **ausgewiesenen Gewerbegebiets**.

¹⁶ Quelle: https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1769535439451&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12421_0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb, Abruf am 27.01.2026.

¹⁷ Quelle: on-geo geoport – Makrolage Gewerbe, Gemeinde Meckesheim, Bereitstellung durch Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE, abgerufen am 26.01.2026.

¹⁸ Quelle: on-geo geoport – Beschreibung Mikro-/Makrolage der Adresse 74909 Meckesheim, Industriestraße 15, Bereitstellung durch Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE, abgerufen am 26.01.2026.

¹⁹ Wie vor

²⁰ Quelle: Wegweiser Kommune, Internetabfrage vom 27.01.2026 unter <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietyphen>.

²¹ Quelle: Rhein-Neckar-Kreis, Internetabfrage vom 07.01.2026 unter www.rhein-neckar-kreis.de/start/wirtschaft/zukunftsatlas+25.html.

Östlich befindet sich der **S-Bahnhof der Gemeinde**; in dieser Richtung wird das Gebiet durch die **Gleisanlagen des regionalen Schienenverkehrs** begrenzt. Südlich bildet die **Schatthäuser Straße die Gebietsgrenze**; südlich anschließend liegt ein Wohngebiet mit überwiegend offener, kleinteiliger Wohnbebauung an. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen des planungsrechtlichen Außenbereichs an. In nördlicher Richtung setzt sich das Gebiet im Bereich des „Industriegebiets Nord“ fort.

Die **innere Erschließung** des Gewerbegebiets erfolgt über die **beiden Hauptachsen Industriestraße im Osten und Daimlerstraße im Westen**, die das Gebiet jeweils in Nord-Süd-Richtung durchziehen.

Die **Industriestraße** ist als in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße ausgebildet und übernimmt die Funktion einer Verteilerstraße für den gewerblichen Anlieger- und Lieferverkehr sowie für den Ziel- und Quellverkehr des südlich angrenzenden Wohngebiets. Sie verläuft von Norden ausgehend vom Abzweig der Bundesstraße B 45 in Richtung Süden und mündet in die Oberhofstraße. Die anliegenden Grundstücke sind überwiegend direkt über die Anliegerstraßen erschlossen; die beiden Hauptachsen sind durch mehrere quer verlaufende Erschließungsstraßen miteinander verbunden.

Das **Gewerbegebiet** ist überwiegend durch gewerblich genutzte Gebäude geprägt, insbesondere durch eingeschossige Produktions-, Lager- und Hallenbauten, ergänzt um zweigeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude. **Vereinzelte** ist auch **Wohnbebauung** in Form ein- und zweigeschossiger Gebäude vorhanden.

Die Bebauung **im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets** stammt im Wesentlichen aus den 1990er-Jahren und weist eine klare gewerbliche Nutzungsausrichtung auf, während der **südliche Bereich durch ältere Bausubstanz mit stärkerer wohnlicher Prägung** gekennzeichnet ist und vereinzelt Gebäude ab etwa den 1930er-Jahren aufweist.

Östlich des Gebiets verläuft die **Bundesstraße B 45**; der nächste Anschluss an die **Bundesautobahn A 6** befindet sich rund 10 km südöstlich bei Sinsheim. Die **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** ist für die Lage in einer ländlich geprägten Gemeinde als **gut zu beurteilen**. Der Bahnhof Meckesheim liegt dem Bewertungsgrundstück unmittelbar gegenüber; ebenso befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle („Meckesheim, Bahnhof“) in fußläufiger Entfernung. Die **Parkplatzsituation** im Bereich des Bewertungsobjekts ist **unproblematisch**; gegenüber dem Grundstück steht der öffentliche Parkplatz des S-Bahnhofs Meckesheim zur Verfügung.

Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **eine gewerbliche Nutzung** zu qualifizieren. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur und der quartierstypischen Ausprägung ist die **Gewerbelage als gut bis durchschnittlich nachgefragt** zu bewerten.

Beurteilung der Mikrolage

Für die bestehende **gewerbliche Nutzung** wird, unter Berücksichtigung der beschriebenen Lageverhältnisse, die **Mikrolage** insgesamt als **gut bis durchschnittlich** beurteilt.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Meckesheim, Blatt 27103

Das Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim hat mir einen am 16.10.2025 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt; er wird hier inhaltlich zugrunde gelegt.

Die Grundstücke sind wie folgt im **Bestandsverzeichnis** gebucht:

lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Nr. 1	4811/9	Industriestraße 15 Gebäude- und Freifläche	3.647 m ²
Nr. 2	4811	Industriestraße Gebäude- und Freifläche	7.046 m ²
Nr. 3	4811/10	Industriestraße Verkehrsfläche	958 m ²

Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgrößen entfaltet keinen öffentlichen Glauben. Sie besitzt lediglich hinweisenden Charakter und stellt keine verbindliche Flächenfeststellung dar. Maßgeblich für die tatsächliche Grundstücksgröße sind allein die amtlichen Katasterunterlagen (Liegenschaftskataster). Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Abweichungen zwischen Grundbuch- und Katasterangaben sind dennoch möglich und rechtlich zulässig. In dieser Wertermittlung wird die im Grundbuch angegebene Größe als zutreffend zugrunde gelegt.

Abteilung II

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestanden zum Wertermittlungstichtag 29.09.2025 in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragung
Nr. 1	4811 und 4811/10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht) für Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft, Bad Homburg v.d. Höhe Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 22.07.1985 zugrunde und wurde am 18.12.1985 eingetragen.

Inhalt der Urkunde

Bei der bezeichneten **Bewilligung** handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen dem ehemaligen Grundstückseigentümer und dem damaligen Energieversorger. Eine Kopie des **Vereinbarung über eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit** wurde mir vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim in Form eines Auszugs aus der Grundakte übermittelt.

Mit Vereinbarung vom 24. Juni/22. Juli 1985 bewilligt der damalige Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 4811, Gemarkung Meckesheim, zugunsten der Rheinelektro Aktiengesellschaft bzw. des Elektrizitätswerks Elsenzthal (EWE) die **Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht)**. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das **Recht, auf dem Grundstück eine Schalt- und Umspannstation einschließlich der erforderlichen Masten sowie Hoch- und Niederspannungs-Zu- und -Ableitungen zu errichten, zu unterhalten, zu betreiben, zu erweitern und zu erneuern**. Hierzu gehört auch das Recht, das Grundstück zu betreten und zu befahren sowie erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Betriebs (u. a. Freihaltung von Anlagen, Rückschnitt oder Entfernung von Bäumen und Sträuchern) vorzunehmen. Der Standort der Anlage ist durch einen beigefügten Lageplan konkretisiert.²² Als Ausgleich wurde eine einmalige Entschädigung in Höhe von 1.000 DM vereinbart. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.²³

Werteinfluss der Eintragung

Das zugunsten des Energieversorgers eingetragene Schalt- und Umspannrecht wird auf einer **klar räumlich begrenzten Teilfläche von rd. 21 m²** (3,00 m × 7,08 m) im südöstlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 4811/10 ausgeübt. Die Belastung betrifft damit lediglich einen **sehr kleinen Teilbereich** des insgesamt 958 m² großen Grundstücks. Aus den Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1985 ergibt sich zudem, dass die zugehörige 1-kV-Erdkabelleitung überwiegend im öffentlichen Gehweg verlegt wurde, sodass die Leitungsführung das Bewertungsgrundstück selbst nur in geringem Umfang tangiert.

²² Siehe hierzu

²³ In der Zwischenzeit wird das Recht nach Angabe des Amtsgerichts von der Westenergie AG Essen ausgeübt.

Das belastete Flurstück **Nr. 4811/10** dient ausschließlich der **inneren Erschließung des Gesamtareals** und wird im Wesentlichen als **Verkehrsfläche sowie als PKW-Abstellfläche** genutzt; eine eigenständige bauliche Nutzungsmöglichkeit besteht nicht. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit steht in Konkurrenz zu einer möglichen Stellplatznutzung und schließt zudem eine etwaig beabsichtigte Verbreiterung der Zufahrt dauerhaft aus. Die hierdurch bedingten Nutzungseinschränkungen betreffen damit ein Grundstück, dessen Wert maßgeblich durch seine Erschließungs- und Stellplatzfunktion geprägt ist, und stellen **objektspezifische Grundstücksmerkmale** dar.

Der Werteinfluss der Dienstbarkeit ergibt sich nicht primär aus der geringen Größe der betroffenen Teilfläche, sondern aus der **dauerhaften Einschränkung der funktionalen Nutzungsmöglichkeiten** des Verkehrsgrundstücks. Der Werteinfluss wird daher pauschalierend, unter Würdigung von Lage, Nutzung und Bedeutung der Erschließungsfunktion, als **objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt.

Der wertmäßige Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück 4811/10 wird pauschal mit 3.600 € angesetzt.

Die Dienstbarkeit erstreckt sich gemäß Grundbucheintrag auch auf das **Flurstück Nr. 4811**. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird jedoch **tatsächlich ausschließlich auf dem Flurstück Nr. 4811/10** ausgeübt. **Das Flurstück Nr. 4811 ist weder flächenmäßig noch funktional von der Ausübung der Dienstbarkeit betroffen.** Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das heutige Flurstück Nr. 4811/10 noch Bestandteil eines größeren, später real geteilten Ursprungsgrundstücks war. Im Zuge der nachfolgenden Realteilung wurden die nunmehr bestehenden Flurstücke gebildet; die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit liegt nach heutiger Flurstücksbildung ausschließlich auf dem Flurstück Nr. 4811/10. Ein **wertrelevanter Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück Nr. 4811 ist daher nicht gegeben.**

Der wertmäßige Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück 4811 wird folglich mit 0,00 € angesetzt.

Ifd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragung
Nr. 2	4811	Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- mit Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fst. Nr. 4811/7 eingetragen. Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 22.11.1993 zugrunde und wurde am 27.04.1994 eingetragen.

Inhalt der Urkunde

Bei der bezeichneten Bewilligung handelt es sich um eine **Vertragsänderung** zu dem ursprünglichen Grundstückskaufvertrag vom 27.08.1992 (UR-Nr. 2149/92) zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer und dem Käufer einer **Grundstücksteilfläche**, die heute unter der Flurstücks Nr. 4811/7 geführt wird. Eine Kopie der vereinbarten **Vertragsänderung (UR-Rolle 3437/93, Notar Klaus Hoffmann, Sinsheim)** wurde mir vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim in Form eines Auszugs aus der Grundakte zur Verfügung gestellt.

Mit § 2 der Vereinbarung bewilligt und beantragt der ehemalige Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücks Nr. 4811 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgrundstücks (4811/9) die Eintragung einer Grunddienstbarkeit **zulasten der Restfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 4811**. Gegenstand der Dienstbarkeit ist die **dauerhafte, unentgeltliche Nutzung eines im nordwestlich angrenzenden Teil des Grundstücks gelegenen Kellerraums**, dessen Lage in einem der Urkunde beigefügten Lageplan dargestellt ist. Die Nutzung ist ausschließlich als Lagerraum zulässig und kann auch Dritten überlassen werden. Zudem verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer der belasteten Restfläche, dem Nutzer des Kellerraums den Zugang über sein Grundstück dauerhaft zu ermöglichen und aufrechtzuerhalten, insbesondere auch von der Industriestraße aus.

Werteinfluss der Eintragung

Zwar ist die Grunddienstbarkeit **formell im Grundbuch** eingetragen; aus dem der Urkunde beigelegten **Lageplan sowie aus der späteren Grundstücksentwicklung** ergibt sich jedoch, dass sich der begünstigte Kellerraum nicht auf dem Bewertungsgrundstück befindet.²⁴ Die Belastung betrifft vielmehr ein im Zuge einer späteren Realteilung gebildetes anderes Flurstück (heute Flurstück Nr. 4811/8). Das Bewertungsgrundstück ist weder flächenmäßig noch funktional von der Ausübung der Dienstbarkeit betroffen. Ein **wertrelevanter Einfluss auf das Bewertungsgrundstück besteht daher nicht**.

Der wertmäßige Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück 4811 wird folglich mit 0,00 € angesetzt.

Ifd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragung
Nr. 3	4811/10	Grunddienstbarkeit (Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fst. Nr. 4811/8. Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 19.12.1995 zugrunde (UR 3527/95 Notariat Sinsheim) und wurde am 22.05.1996 eingetragen.

Inhalt der Urkunde

Bei der bezeichneten Bewilligung handelt es sich um einen **Grundstückskaufvertrag** über eine Teilfläche von rd. 3.500 m² aus dem ursprünglichen Grundstück Flurstück Nr. 4811. Eine Kopie des **Kaufvertrags (UR 3527/95, Notariat Sinsheim)** wurde mir vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim in Form eines Auszugs aus der Grundakte zur Verfügung gestellt.

Mit § 2 des Kaufvertrags räumt der Verkäufer dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks zulasten der Restfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 4811²⁵ eine Grunddienstbarkeit ein. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das **dauerhafte, unentgeltliche Nutzungsrecht** an den im Lageplan gekennzeichneten **Parkplätzen** sowie das **Recht, die bestehende Zufahrt von der Industriestraße als Zugang und Zufahrt zum Kaufgrundstück mitzubedenken**. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Parkplätze obliegt dem Eigentümer des Kaufgrundstücks; die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Zufahrt tragen die beteiligten Grundstückseigentümer gemeinschaftlich.

Werteinfluss der Eintragung

Die von der Grunddienstbarkeit betroffenen Flächen sind funktional Teil der inneren Erschließung, eignen sich jedoch grundsätzlich zur Herstellung und Nutzung von marktfähigen PKW-Stellplätzen. Tatsächlich werden diese Flächen dauerhaft und unentgeltlich als Stellplatzflächen zugunsten des Eigentümers des benachbarten Flurstücks Nr. **4811/8** genutzt. Durch die Dienstbarkeit ist dem Eigentümer des belasteten Grundstücks damit die Möglichkeit einer eigenständigen, entgeltlichen Nutzung dieser Flächen dauerhaft entzogen. Der hieraus resultierende Nachteil stellt ein **objektspezifisches Grundstücksmerkmal** dar. Der Werteinfluss der Dienstbarkeit wird pauschalierend unter **Berücksichtigung des dauerhaften Nutzungs- und Ertragsentzugs** bewertet. Durch die unentgeltliche und dauerhafte Überlassung der betroffenen Flächen entfällt die Möglichkeit, rd. **20 grundsätzlich marktfähige PKW-Stellplätze** eigenständig zu nutzen oder entgeltlich zu verwerten.

Nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für **wiederverkaufte PKW-Stellplätze bei rd. 4.000 €** je Stellplatz.²⁶ Unter der Annahme von rd. 20 grundsätzlich marktfähigen Stellplätzen ergäbe sich bei **freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit ein Marktwert von rd. 80.000 €**. Da es sich vorliegend jedoch nicht um rechtlich selbständige Stellplätze handelt und die Flächen funktional Teil der inneren Erschließung sind, wird der theoretische Wert unter Berücksichtigung der eingeschränkten Drittverwertbarkeit und der gewerblichen Lage **risikogewichtet** angesetzt.

Der hieraus abgeleitete Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück 4811/10 wird mit 36.000 € berücksichtigt.

²⁴ Siehe hierzu Anlage 11

²⁵ Belastet ist das später gebildete Zufahrts- und Erschließungsgrundstück mit der Flurstück Nr. 4811/10

²⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht 2021 östlicher Rhein-Neckar-Kreis, S. 42

lfd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragung
Nr. 4	4811/10	Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 26.11.1997 zugrunde (UR 3284/97, Notariat Sinsheim) und wurde am 15.12.2005 eingetragen.

Inhalt der Urkunde

Bei der bezeichneten Bewilligung handelt es sich um einen **Grundstückskaufvertrag** über eine Teilfläche von rd. 3.000 m² aus dem ursprünglichen Grundstück Flurstück Nr. 4811. Eine Kopie des Kaufvertrags (UR 3284/97, Notariat Sinsheim) wurde mir vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim in Form eines Auszugs aus der Grundakte zur Verfügung gestellt.

Mit § 7 des Kaufvertrags bestellt der Verkäufer zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgrundstücks **zulasten der Restfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 ein Übergangs- und Überfahrtsrecht** als Grunddienstbarkeit. Der Berechtigte ist befugt, das Grundstück im Bereich der **vorhandenen Zufahrt von der Industriestraße aus zu übergehen und zu überfahren**, um den Zugang zu seinem Grundstück sicherzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Verkäufer, zur zusätzlichen Sicherung des Zugangsrechts eine entsprechende Baulast in das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.

Das ursprünglich belastete Grundstück Flurstück Nr. 4811 wurde im Zuge späterer Realteilungen in mehrere Flurstücke aufgeteilt; das **Übergangs- und Überfahrtsrecht wirkt heute zulasten des hieraus gebildeten Flurstücks Nr. 4811/10 (Zufahrtsgrundstück)**, während die ursprünglich veräußerte Teilfläche inzwischen unter der Flurstücks Nr. 4811/9 geführt wird.

Werteinfluss der Eintragung

Das Übergangs- und Überfahrtsrecht stellt eine dauerhafte dingliche Belastung des Flurstücks Nr. 4811/10 dar. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung mehrerer Grundstücke, wobei die vertragliche Regelung zur Unterhaltung und Verkehrssicherung nicht alle tatsächlichen Nutzer einbezieht. Insbesondere ist der zukünftige Eigentümer des Flurstücks Nr. 4811/9 nicht zur Kosten- und Haftungstragung verpflichtet.

Hierdurch entsteht für den Eigentümer des belasteten Grundstücks eine einseitige Kosten- und Risikobelastung sowie eine Einschränkung der Dispositionsfreiheit. Der hieraus resultierende **Nachteil wird als objektspezifisches Grundstücksmerkmal** pauschalierend berücksichtigt. Unter Würdigung von Art, Umfang und Dauer der Belastung erscheint ein **wertmindernder Ansatz von rd. 5.000 € angemessen** und marktgerecht.

Der wertmäßige Einfluss der Dienstbarkeit auf das Flurstück 4811/10 wird folglich mit 5.000 € angesetzt.

lfd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragungen
Nr. 5	4811	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - befristet und auflösend bedingt - (Nutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht) für [...] GmbH. Es ist ein Höchstbetrag des Wertansatzes gemäß § 882 BGB in Höhe von 5.000 € eingetragen. Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 04.02.2020 (Notarin Jesissca Bier in Sinsheim, UR 308/2020) zugrunde und wurde am 25.02.2020 eingetragen.
Nr. 6	4811/10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - befristet und auflösend bedingt - (Geh- und Fahrrecht) für [...] GmbH, Meckesheim (Amtsgericht Mannheim HRB 341242). Es ist ein Höchstbetrag des Wertansatzes gemäß § 882 BGB in Höhe von 5.000 € eingetragen. Der Eintragung liegt die Bewilligung vom 04.02.2020 (Notarin Jesissca Bier in Sinsheim, UR 308/2020) zugrunde und wurde am 25.02.2020 eingetragen.

Inhalt der Urkunde

Bei der bezeichneten Bewilligung handelt es sich um die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten. Eine Kopie der **Bestellungsurkunde** (UR 308/2020, Notarin Jesissca Bier in Sinsheim) wurde mir vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim in Form eines Auszugs aus der Grundakte zur Verfügung gestellt. Mit § 2 des Vertrags über die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bestellt der Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nr. 4811 und Flurstück Nr. 4811/10 zugunsten der [...] GmbH beschränkte persönliche Dienstbarkeiten. Inhaltlich wird dem Berechtigten das Recht eingeräumt, die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4811 gelegenen, im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten **Lager- und/oder Montagehallen dauerhaft zu nutzen sowie die belasteten Grundstücke zum Gehen und Fahren mitzubedenutzen, um den Zugang zu diesen Ausübungsbereichen sicherzustellen.**

Die Mitbenutzung umfasst auch einen bis zu 3,0 m breiten Geh- und Fahrstreifen außerhalb der Hallenflächen. **Zusätzlich** wird zulasten **des Flurstücks Nr. 4811/10 ein Geh- und Fahrrecht** eingeräumt, das der Erschließung der genannten Ausübungsbereiche dient. Lage und Umfang der jeweiligen Ausübungsbereiche sind in den der Urkunde beigefügten Lageplänen (grün bzw. blau umrandet) eindeutig festgelegt und bilden Bestandteil der Vereinbarung.

Ergänzend wird bestimmt, dass der Höchstbetrag des Wertersatzes für die bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 882 BGB auf 5.000 € begrenzt ist und die Eintragung im Grundbuch nicht ohne Angabe dieses Höchstbetrags erfolgen darf. Die Parteien stellen zudem klar, dass **Teile des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 auf Grundlage mehrerer Nachträge zum Mietvertrag vom 26.09.2018 an den Dienstbarkeitsberechtigten als Betriebsstätte vermietet sind und dass dieses Mietverhältnis bis zum 31.12.2022 befristet war.** Weiterhin wird geregelt, dass die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten **auflösend bedingt** sind und insbesondere **mit Beendigung des Mietverhältnisses**, gleich aus welchem Grund, **erlöschen.**

Werteinfluss der Eintragung

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind nach den vertraglichen Regelungen auflösend an den **Bestand eines Mietverhältnisses mit der Berechtigten geknüpft.** Dieses Mietverhältnis war vertraglich bis zum 31.12.2022 befristet. Ein wirksamer Nachweis über eine Verlängerung oder Neubegründung des Mietverhältnisses lagen mir nicht vor.

Zwar ist die Berechtigte in einer internen **Mietaufstellung für das Jahr 2023** noch mit einer Mietzeit bis zum 31.12.2025 aufgeführt. **Nach Auskunft des zuständigen Nachlasspflegers besteht das Mietverhältnis nach dessen Kenntnisstand nicht mehr.**

Unabhängig hiervon wurde die Nutzung der betroffenen Flächen aufgrund einer behördlichen Nutzungsuntersagung wegen Brandschutzmängeln vom 15.02.2024 untersagt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Flächen **leerstehend; eine rechtmäßige Nutzung ist erst nach Erfüllung der behördlichen Auflagen möglich.** Vor diesem Hintergrund ist die Dienstbarkeit am Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 jedenfalls **wirtschaftlich nicht ausübbar und entfaltet keine wertrelevante Wirkung.**

Der wertmäßige Einfluss der Dienstbarkeit auf die Flurstücke Nrn. 4811 und 4811/10 wird folglich mit 0,00 € angesetzt.

Ifd. Nr. der Eintragung	Belastete Grundstück/e	Inhalt der Eintragungen
Nr. 9	4811/9, 4811 und 4811/10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 02.06.2025 (1 K 31/25). Eingetragen am 04.06.2025

Der im Grundbuch eingetragene Vermerk über die **Anordnung der Zwangsversteigerung** stellt keine wertbeeinflussende Belastung des Grundstücks dar, sondern hat ausschließlich verfahrensrechtliche Bedeutung; er ist daher **wertneutral zu beurteilen** und bei der Verkehrswertermittlung nicht gesondert zu berücksichtigen.

Zulasten des **Flurstücks Nr. 4811/9** bestehen **keine wertrelevanten Eintragungen.**

Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind mehrere Eintragungen enthalten, die **historisch auf frühere Grundstückszuschnitte und Nutzungszusammenhänge** zurückgehen (z. B. Keller-, Mitbenutzungs- oder Erschließungsrechte). Im Zuge späterer Realteilungen wurde die ursprüngliche Grundstücksstruktur verändert, ohne dass sämtliche Rechte und Belastungen in ihrer tatsächlichen Ausübungsfläche eindeutig neu zugeordnet wurden. Hieraus ergeben sich teilweise **Unklarheiten** hinsichtlich der **betroffenen Flurstücke** sowie der **tatsächlichen Reichweite einzelner Rechte**.

Neben den historisch gewachsenen Eintragungen in Abteilung II bestehen auch tatsächliche, **technisch-funktionale Abhängigkeiten** zwischen den Flurstücken, die **dinglich nicht vollständig abgesichert** sind. So verläuft beispielsweise die **Entwässerung der Lagerhalle** (Gebäude 4 auf Flurstück Nr. 4811)²⁷ über das benachbarte Flurstück Nr. 4811/9. Entsprechende **Leistungsrechte** sind grundbuchrechtlich **nicht ausdrücklich gesichert**. Gleiches gilt für **Flächen, die funktional erforderlich** sind, etwa für die Sicherstellung der Erschließung oder für brandschutzrechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen.

Diese Konstellation betrifft im Wesentlichen die **Flurstücke Nrn. 4811 und 4811/9**. Solange beide Grundstücke **wirtschaftlich einheitlich** genutzt werden, treten die **Abhängigkeiten faktisch nicht in Erscheinung**. Im Falle einer **getrennten Veräußerung** oder einer eigenständigen Entwicklung einzelner Grundstücksteile besteht jedoch ein **erhöhter Abstimmungs- und Sicherungsbedarf**, da nachbarschaftliche Nutzungsrechte, Leitungsführungen sowie bauordnungsrechtlich relevante Flächen neu zu ordnen oder dinglich abzusichern wären.

Grundsätzlich sind zwei verschiedene Szenarien bei der Bewertung der grundbuchrechtlichen Unschärfen und technischen Verflechtungen zu berücksichtigen. Aus Marktsicht ist ein zusätzlicher Prüf-, Abstimmungs- und Sicherungsaufwand zu erwarten, dessen Umfang vom gewählten Verwertungsszenario abhängt.

Szenario 1: Veräußerung des Grundstücksverbunds als Einheit

Bei einer Veräußerung aller Flurstücke an einen Erwerber verbleiben die bestehenden funktionalen und rechtlichen Verflechtungen innerhalb eines Eigentümers. Der erforderliche Aufwand beschränkt sich voraussichtlich auf:

- notarielle und grundbuchliche Bereinigungen
- rechtliche Klarstellung historischer Eintragungen
- mögliche Vermessungsleistungen

Im Falle einer Gesamtveräußerung als wirtschaftliche Einheit wird das verbleibende **Rechts- und Koordinationsrisiko** aus Sicht typischer Marktteilnehmer als moderat eingestuft. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Prüf-, Abstimmungs- und Bereinigungsaufwands erscheint hierfür ein pauschaler Risikozuschlag in Höhe von rd. **15.000 €** sachgerecht.

Szenario 2: Getrennte Veräußerung der Grundstücke

Im Falle einer Verselbständigung einzelner Flurstücke oder einer baulichen Neuordnung erhöht sich das Risiko und der Aufwand deutlich. In diesem Fall treten die bestehenden funktionalen Verflechtungen offen zutage und erfordern voraussichtlich eine **rechtliche und technische Neuordnung**.

- dingliche Neuordnung von Leistungsrechten
- vertragliche Absicherung von Mitbenutzungen
- baurechtliche Abstimmungen mit der zuständigen Behörde

Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist dieses Szenario mit einem deutlich erhöhten Rechts-, Koordinations- und Umsetzungsrisiko verbunden, das sowohl zeitliche Verzögerungen als auch wirtschaftliche Zusatzaufwendungen nach sich ziehen kann. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Aufwands erscheint hierfür ein pauschaler Risikozuschlag in einer Größenordnung von rd. **25.000 €** sachgerecht. Hiervon entfallen rd. **15.000 €** auf das **Flurstück Nr. 4811**, da sich die grundbuchrechtlichen Unschärfen und der potenzielle Bereinigungs- bzw. Entflechtungsbedarf überwiegend auf dieses Flurstück konzentrieren.

²⁷ Vgl. hierzu Anlage 14, Entwässerungsplan und Anlage 10, Bezeichnung und Lage der Gebäude

Die **Flurstücke Nr. 4811/9 und 4811/10** sind von den festgestellten Besonderheiten **lediglich nachrangig betroffen**. Für diese Flurstücke wird jeweils ein **pauschaler Abschlag von rd. 5.000 €** als ausreichend und angemessen erachtet. Die aus den festgestellten **grundbuchrechtlichen Unklarheiten sowie den funktionalen und rechtlichen Verflechtungen** der Flurstücke resultierende **rechtliche Zuordnungs- und Klärungsunsicherheit** stellt ein **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** dar und ist im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

3.2. Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut dem Geodatenportal Baden-Württemberg ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als **gewerbliche Baufläche (GE)** dargestellt.²⁸

Übereinstimmung der bestehenden Bebauung mit dem Bauplanungsrecht

Für die Lage der Bewertungsgrundstücke **besteht kein Bebauungsplan**. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist daher nach den Vorschriften des **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die **Eigenart der näheren Umgebung** einfügt und die Erschließung gesichert ist; zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.²⁹

Die nähere Umgebung weist **sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen** auf und entspricht nach dem vorhandenen Bebauungs- und Nutzungszusammenhang typologisch einem **Mischgebiet**.

Diese Einschätzung steht zwar nicht vollständig im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der den Bereich des Bewertungsgrundstücks als gewerbliche Baufläche ausweist, sie deckt sich jedoch mit der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Meckesheim, wonach in diesem Bereich sowohl gewerbliche als auch mischgebietstypische Nutzungen vorgesehen sind.³⁰

Im Bewertungsfall kann daher davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen des **§ 34 BauGB** entspricht und planungsrechtlich zulässig ist. Ein wesentliches Indiz dafür sind die **vorliegenden Baugenehmigungen**.³¹

Entwicklungszustand der Grundstücke

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand.

Die Grundstücke 4811/9, 4811 und 4811/10 sind als **baureifes Land** im Sinne von **§ 3 Abs. 4 ImmoWertV** einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind und ihre Erschließung gesichert ist.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete

Für die Grundstücke 4811/9, 4811 und 4811/10 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (**§ 136 BauGB**) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (**§ 175 BauGB**) bekannt.

²⁸ Vgl. Anlage 9 zu diesem Gutachten.

²⁹ Vgl. schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Meckesheim vom 25.09.2025, auf den Fragebogen des Sachverständigenbüros

³⁰ Wie vor

³¹ Einzeln aufgeführt unter dem Punkt 3.3 in diesem Gutachten

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht innerhalb eines Wasser-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiets.³²

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeliegenschaft mit einer Bebauung aus den frühen 1920er und 1970er Jahren. Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor. Von der Gemeindeverwaltung Meckesheim wurde mir schriftlich bestätigt, dass keine Hinweise auf eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz vorliegen.³³

3.3. Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Baurechtsamt Meckesheim hat mir die Bauakte des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Dabei betreffen lediglich wenige der vorliegenden rd. 600 Seiten umfassenden Bauakten unmittelbar die zu bewertenden Flurstücke. Die ursprüngliche Bebauung erfolgte auf einer einheitlichen Grundstücksfläche (Flst. Nr. 4811), die im Zeitablauf schrittweise rechtlich in mehrere Flurstücke real geteilt wurde.

Die vorliegenden **Baugenehmigungen** beziehen sich überwiegend auf das ursprünglich einheitliche Gesamtgrundstück und nicht ausschließlich auf die heute zu bewertenden Flurstücke. Die früheste in der Bauakte enthaltene Baugenehmigung stammt aus dem Jahr 1929; weitere Genehmigungen aus den Folgejahren bis 1950 liegen **ohne zugehörige Planunterlagen** vor.

Ab diesem Zeitpunkt sind zumindest Lagepläne überliefert. Aufgrund der fehlenden bzw. nur fragmentarisch vorhandenen Unterlagen lassen sich die frühen Genehmigungen den heute noch bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück Nr. 4811/9 nur eingeschränkt und nicht eindeutig zuordnen.

Die Bebauung des heutigen Grundstücks Nr. 4811 erfolgte demgegenüber erst im Jahr 1973/74.

Die Bewertungsgrundstücke sind insbesondere von den nachfolgend aufgeführten Baugenehmigungsunterlagen betroffen:

- 05/1942** **Baubescheid** datiert auf den 08.05.1942 zur Erbauung einer Wagenhalle mit Luftschutzräumen für die Werkbelegschaft (es handelt sich mutmaßlich um das Gebäude Nr. 1)³⁴
- 01/1950** **Baubescheid** datiert auf den 26.01.1950 zur Erbauung eines Lagerschuppens (nur Lageplan vorhanden)
- 04/1951** **Baubescheid** datiert auf den 24.04.1951 zur Erweiterung eines bestehenden Lagerschuppens (nur Lageplan vorhanden)
- 01/1973** **Bauantrag** zum Neubau einer Lagerhalle für Tapeten, nebst Baugenehmigung vom 14.03.1973
- 02/1974** **Bauantrag** zur Erweiterung einer Lagerhalle für Tapeten, nebst Baugenehmigung vom 25.06.1974,
- 11/1987** **Bauantrag** zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle, nebst Baugenehmigung vom 11.03.1988,

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 9 dieses Gutachtens).

³² Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=2061b89a-a6c0-4e8f-9d87-0f6f3adf3b4b&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=497052.0211458333%2C5460568.219479167%2C497223.3388541667%2C5460648.520520833>, Abruf am 27.01.2026

³³ Vgl. schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Meckesheim vom 25.09.2025, auf den Fragebogen des Sachverständigenbüros

³⁴ Siehe hierzu Gebäudeübersicht Anlage 10

Baulastenverzeichnis

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen.

Sie werden im **Baulastenverzeichnis** eingetragen und dienen dazu, städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu sichern. Sie bestehen unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen wie Dienstbarkeiten im Grundbuch und haben öffentlich-rechtlichen Charakter.

Anders als Grunddienstbarkeiten werden sie nicht im Grundbuch, sondern in einem separaten Verzeichnis der Bauaufsichtsbehörde geführt (**Baulastenverzeichnis**). Sie wirken dauerhaft und binden auch künftige Eigentümer und sind Grundstücksbezogen. Durch freiwillige Übernahme erklärt der Eigentümer die Baulast durch eine öffentliche Erklärung gegenüber der Behörde.

Nach der schriftlichen Auskunft des Baurechtaamtes der Gemeinde Meckesheim vom 15.10.2025 sind die das Flurstücke 4811/9, 4811 und 4811/10 **mit diversen Baulasten belastet**.

Die Bewertungsgrundstücke sind insbesondere von den nachfolgend aufgeführten Baulasten betroffen:

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
147	4811	Erschließungsbaulast	10.07.1998 (beurkundet), eingetragen am 30.07.1998	aus Flst. 4811 neu zu bildende Teilflächen („Teil West“ und „Teil Ost“)

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 147)

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 hat mit Erklärung vom 10.07.1998 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, für sich und seine Rechtsnachfolger die Herstellung, Unterhaltung und dauerhafte Duldung einer jederzeit **uneingeschränkt begeh- und befahrbar** Zufahrt mit einer Breite von 3,00 m über ein neu zu bildendes Erschließungsgrundstück zu gewährleisten.

Die Zufahrt dient der Erschließung der Baugrundstücke aus Flurstück Nr. 4811 (Teil West und Teil Ost). Darüber hinaus ist das Erschließungsgrundstück dauerhaft unüberbaut zu lassen.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 147)

Die Baulast wurde im Zuge des Grundstücksteilverkaufs im Jahr 1997 bestellt und entspricht inhaltlich der im Kaufvertrag vereinbarten Einräumung eines Übergangs- und Überfahrtsrechts zugunsten des Käufers des Flurstücks Nr. 4811/9. Die Baulast konkretisiert damit öffentlich-rechtlich die privatrechtlich vereinbarte Erschließungssituation. Die Bezeichnung der begünstigten Grundstücke ist nach heutigem Zuschnitt nicht vollständig deckungsgleich mit den aktuellen Flurstückbezeichnungen. Nach sachverständiger Würdigung ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Begünstigung auf die heutigen **Flurstücke Nrn. 4811/9 sowie 4811** und auf den betroffenen Grundstücksteils **4811/10** als Erschließungs- und Verkehrsfläche, bezieht.

Der mit der Baulast verbundene Nutzungseingriff wurde bereits im Rahmen der **Bewertung der entsprechenden Grunddienstbarkeit berücksichtigt**. Eine darüberhinausgehende, eigenständige wertmindernde Wirkung der Baulast besteht nicht. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird daher kein zusätzlicher wertmindernder Ansatz vorgenommen.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
135	4811	Erschließungsbaulast	31.01.1996 (beurkundet), eingetragen am 22.02.1996	aus Flst. 4811 abzutrennender Grundstücksteil („Teil West“)

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 135)

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 hat sich mit Erklärung vom 31.01.1996 verpflichtet, zugunsten eines aus dem Grundstück abzutrennenden Grundstücksteils (Flurstück Nr. 4811 – Teil West) eine jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbare Zufahrt mit einer Breite von 3,00 m über das belastete Grundstück herzustellen, zu unterhalten und zu dulden.

Darüber hinaus umfasst die Baulast **bauordnungsrechtliche Verpflichtungen** an der neu entstehenden Grenz wand, insbesondere das Verschließen vorhandener Fenster sowie den Abbruch eines innerhalb der Abstandsfläche befindlichen Kamins. Die genannten Maßnahmen waren bis spätestens 01.10.1996 umzusetzen.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 135)

Die Baulast steht in unmittelbarem sachlichen und rechtlichen Zusammenhang mit dem **Grundstückskaufvertrag vom 19.12.1995** sowie der im Grundbuch eingetragenen **Grunddienstbarkeit „Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht“**. Inhaltlich dient sie der **öffentlich-rechtlichen Absicherung** der vertraglich vereinbarten Erschließungs- und Nutzungsrechte zugunsten des abgetrennten Grundstücksteils und konkretisiert diese bauordnungsrechtlich. Die Flurstücksnummer des begünstigten Grundstücks war zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulast noch nicht bekannt.

Eine eindeutige Zuordnung ist den vorliegenden Unterlagen nicht unmittelbar zu entnehmen; nach sachverständiger Würdigung der Grundstückshistorie und der vertraglichen Grundlagen spricht jedoch **überwiegend dafür, dass das heutige Flurstück Nr. 4811/8 als begünstigtes Grundstück** anzusehen ist. Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich demnach um das heutige Erschließungs- und Zufahrtsgrundstück **Flst. Nr. 4811/10**.

Der mit der Baulast verbundene Nutzungseingriff (Duldung einer Zufahrt sowie Einschränkungen an der Grenzbebauung) entspricht der funktionalen Nutzung des betroffenen Grundstücksteils als Erschließungs- und Verkehrsfläche und war bereits **Gegenstand der wertmäßigen Berücksichtigung der entsprechenden Grunddienstbarkeit**.

Hinsichtlich der in der Baulast zusätzlich enthaltenen **Verpflichtung zum Verschließen eines Fensters und Abbruch eines Kamins** in der neu entstehenden Grenz wand ist anhand der vorliegenden Unterlagen **nicht eindeutig feststellbar**, welches Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem belasteten Grundstück hiervon betroffen sind und ob diese Maßnahmen tatsächlich umgesetzt wurden. Ein hieraus resultierender eigenständiger Wert einfluss lässt sich daher nicht belastbar quantifizieren.

Zur **Vermeidung einer Doppelberücksichtigung** wird aus der Erschließungsbaulast insgesamt **kein zusätzlicher wertmindernder Ansatz** abgeleitet.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
123	4811	Abstandsflächenbaulast	24.06.1993 (beurkundet)	aus Flst. 4811 abzutrennender Grundstücksteil („Teil A“)

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 123)

Mit Baulastenblatt Nr. 123 übernimmt die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 4811 im Zuge der Abtrennung des **Teilgrundstücks Flst. Nr. 4811/Teil A** eine baurechtliche Verpflichtung zugunsten des abgetrennten Grundstücks. Danach ist das Restgrundstück **in festgelegten Bereichen von Bebauung freizuhalten**: (a) bis zu einem Abstand von 2,50 m gemessen von der südlichen Außenwand des bestehenden Gebäudes auf dem Teilgrundstück A; (b) bei künftiger Bebauung des Restgrundstücks sind die gesetzlichen Abstandsflächen, gemessen ab dieser festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten; (c) zusätzlich ist entlang der geplanten Ost-West-Grenze ein 5,00 m breiter Streifen, gemessen von der nördlichen Außenwand des bestehenden Gebäudes auf dem Teilgrundstück A, dauerhaft unbebaut zu belassen. Die Baulast dient damit der Sicherung von Abstandsflächen und Freihaltezonen zugunsten des abgetrennten Grundstücksteils.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 123)

Die Baulast ist ihrem Inhalt nach als **klassische Abstandsflächen- und Freihaltebaulast** einzuordnen, die im Zusammenhang mit einer historischen Grundstücksteilung (Abtrennung „Flst. Nr. 4811 / Teil A“) bestellt wurde. **Aus heutiger Sicht ist jedoch nicht eindeutig nachvollziehbar, welches der aktuell bestehenden Flurstücke aus dem seinerzeit bezeichneten „Teil A“ hervorgegangen ist.** Eine eindeutige Zuordnung der begünstigten und belasteten Grundstücke ist anhand der vorliegenden Baulastenunterlagen, der aktuellen Flurstücknummern sowie der Bauakten nicht möglich.

Diese **Unklarheit** führt dazu, dass zwar eine **formell wirksame Baulast** besteht, ihr konkreter **räumlicher Anwendungsbereich und ihre praktische Relevanz jedoch nicht zweifelsfrei bestimmt werden können**. Für einen typischen Marktteilnehmer ergibt sich hieraus ein erhöhtes Rechts- und Prüfungsrisiko, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben, Genehmigungsverfahren oder eine grundbuch- bzw. baulastenrechtliche Bereinigung. Zugleich ist festzustellen, dass die Baulast keinen atypischen oder außergewöhnlichen Nutzungsentzug begründet, sondern inhaltlich Regelungen betrifft (Abstandsflächen, Freihaltezonen), die im Gewerbe- und Mischgebietsbestand häufig anzutreffen sind.

Aus bewertungsrechtlicher Sicht ist daher **kein konkret quantifizierbarer unmittelbarer Nutzungs- oder Ertragsnachteil** ableitbar.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
87	4811	Zufahrtsbaulast	27.05.1987 (beurkundet), eingetragen am 09.09.1987	4811/6

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 87)

Mit Erklärung vom 27.05.1987 hat der damalige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 die baulastrechtliche Verpflichtung übernommen, jederzeit **uneingeschränkt eine begehbare und befahrbare Zufahrt** von der **Schatthäuser Straße** zu den hinter dem bestehenden Gebäude auf dem neu gebildeten Flurstück Nr. 4811/6 angeordneten **Kfz-Stellplätzen herzustellen und dauerhaft zu dulden**. Die Zufahrt soll dabei über das Stammgrundstück Flurstück Nr. 4811 erfolgen.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 87)

Aus heutiger Sicht ist diese Baulast funktional nicht nachvollziehbar und **wertmäßig nicht relevant**. Die tatsächliche Zufahrt von der Schatthäuser Straße erfolgt über das Flurstück Nr. 4811/7, nicht über das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 4811. Zudem ist das begünstigte Grundstück Flurstück Nr. 4811/6 selbst unmittelbar an die Schatthäuser Straße angebunden, sodass eine zusätzliche Erschließung über das Flurstück Nr. 4811 weder erforderlich noch ersichtlich ist. Ein tatsächlicher Nutzungsentzug oder eine Einschränkung der Dispositionsfreiheit des Flurstücks Nr. 4811 ist daher nicht feststellbar.

Die ursprüngliche Absicht und praktische Relevanz der Baulast lassen sich nicht mehr nachvollziehen. Ein eigenständiger **wertmindernder Einfluss** dieser Baulast wird folglich **nicht angesetzt**.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
88	4811	Stellplatzbaulast	08.09.1987 (beurkundet), eingetragen am 29.09.1987	Flst. Nr. 4811 Teil (Schatthäuser Straße 6)

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 88)

Mit Erklärung vom 08.09.1987 hat der damalige Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 die baulastrechtliche Verpflichtung übernommen, auf diesem Grundstück insgesamt **25 Kfz-Stellplätze** für die ausschließliche Nutzung des Anwesens Flurstück Nr. 4811 (Schatthäuser Straße 6) dauerhaft bereitzustellen und zu unterhalten. Die Baulast dient der Sicherung des bauordnungsrechtlich **erforderlichen Stellplatznachweises**.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 88)

Die Baulast verpflichtet zur **Herstellung und Unterhaltung** von **insgesamt 25 Kfz-Stellplätzen** auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4811 für das Anwesen Schatthäuser Straße 6. Ein Lageplan oder eine konkrete Flächenzuordnung der Stellplätze ist der Baulastenauskunft jedoch nicht beigelegt, sodass **weder Lage noch Umfang der tatsächlichen Inanspruchnahme eindeutig nachvollziehbar sind**.

Im Zuge späterer **Grundstücksteilungen und -veräußerungen** haben sich die **tatsächlichen Nutzungs- und Erschließungsverhältnisse des Gesamtareals wesentlich verändert**. Nach Aktenlage und Ortsbegehung ist davon auszugehen, dass der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für die begünstigten Grundstücke zwischenzeitlich auf anderen Grundstücksteilen oder eigenständig erbracht wird und aus der Baulast **keine konkret abgrenzbare Nutzungseinschränkung** für die Bewertungsgrundstücke mehr resultiert.

Vor diesem Hintergrund ist kein eigenständiger, über das Übliche hinausgehender Werteeinfluss dieser Baulast feststellbar. Ein gesonderter **wertmindernder Ansatz wird daher nicht vorgenommen**.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
67	4811	Brandschutzbaulast	21.08.1984 (beurkundet), eingetragen am 13.09.1984	4811/Teil (?)

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 67)

Mit Erklärung vom 21.08.1984 hat die damalige Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 zugunsten des Nachbargrundstücks **Flurstück Nr. 4811/Teil** [nicht näher bezeichnet] die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die entlang der neu zu bildenden Grundstücksgrenze vorhandene **Gebäudefwand** spätestens bis zum 31.12.1984 als **Brandwand** im Sinne der seinerzeit geltenden Landesbauordnung (§ 26 LBO, § 6 AVO/LBO) auszubilden. Vorhandene Öffnungen sind zuzumauern. Die Baulast dient der **brandschutzrechtlichen Sicherung im Zuge einer Grundstücksteilung**.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 67)

Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich **nicht eindeutig nachvollziehen**, welcher konkrete Gebäudeteil des heutigen Bestandsgrundstücks von der Verpflichtung betroffen ist und ob die geforderten Maßnahmen vollständig umgesetzt wurden.

Eine eindeutige Zuordnung zu den heute bestehenden Flurstücken und baulichen Anlagen ist aufgrund mehrfacher Grundstücksteilungen und baulicher Veränderungen nicht mehr möglich. Ein konkret abgrenzbarer, zusätzlicher Nutzungs- oder **Wertnachteil für das Bewertungsgrundstück ist daher nicht feststellbar**.

Baulastenblatt Nr.	Belastete Grundstück/e	Art der Baulast	Datum der Eintragung	Begünstigte Flurstücke
68	4811	Abstandsflächenbaulast	19.10.1984 (beurkundet), eingetragen am 25.10.1984	4811/1

Inhalt der Baulast (Baulastblatt Nr. 68)

Mit Erklärung vom 19.10.1984 hat die damalige Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 4811 im Zusammenhang mit der Abtrennung des Grundstücksteils Flurstück Nr. 4811/1 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, a) das **Stammgrundstück bis zu einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der nördlichen Außenwand der bestehenden Lagerhalle, nicht zu überbauen**, und b) bei **künftigen Gebäuden die gesetzlichen Abstandsflächen, gemessen von dieser festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten**.

Die Baulast dient der Sicherung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks **Flurstück Nr. 4811/1**.

Bewertung der Baulast (Baulastblatt Nr. 68)

Das Grundstück Flurstück Nr. 4811 ist zwischenzeitlich durch weitere Grundstücksteilungen so zugeschnitten worden, dass die **nördliche Gebäudekante** der bestehenden Lagerhalle heute **unmittelbar auf der Grundstücksgrenze** liegt. Die in der Baulast geforderte Abstandsfläche wird damit faktisch nicht eingehalten und kann aufgrund der bestehenden Bebauung nicht mehr hergestellt werden.

Ein darüberhinausgehender, zusätzlicher Nutzungsspielraum, der durch die Baulast eingeschränkt würde, ist aus heutiger Sicht nicht erkennbar, da die bauliche Situation bereits vollständig ausgenutzt ist und **keine realistische Erweiterungs- oder Überbaumöglichkeit in diesem Bereich** besteht.

Der **wesentliche Nachteil** liegt somit nicht in einer konkret zusätzlichen Nutzungseinschränkung, sondern in der **baurechtlichen Unschärfe und Abweichung vom heutigen Bestand**, die für einen typischen Marktteilnehmer ein **erhöhtes rechtliches Prüf- und Klärungsrisiko** begründet. Der Nachteil wurde in den übrigen Bewertungsparametern bereits ausreichend Rechnung getragen.

Zusammenfassende Bewertung der baurechtlichen Besonderheiten

Ob eine **Baulast** im Zusammenhang mit der Durchführung eines **Zwangsversteigerungsverfahrens untergeht oder fortbesteht**, ist in Rechtsprechung und Literatur **umstritten**.

Nach Auffassung von Dassler/Schiffhauer/Hintzen (ZVG, 2008, § 90 Rn. 22) stellt die öffentliche Baulast ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts dar. Das Landesrecht bestimme daher auch, unter welchen formellen und materiellen Voraussetzungen eine Baulast erlischt; aus dem Bundesrecht ergebe sich nicht, dass eine Baulast allein aufgrund der Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren untergeht. Demgegenüber vertritt Böttcher (ZVG, 2005, § 56 Rn. 7) die Auffassung, dass eine Baulast nach Zuschlagserteilung nur dann fortbesteht, wenn die Inhaber der bei ihrer Bestellung bereits vorhandenen und zum Zeitpunkt des Zuschlags noch bestehenden Rechte der Übernahme der Baulast zugestimmt haben.³⁵

Die **Frage des Fortbestands oder Untergangs einer Baulast** im Zwangsversteigerungsverfahren stellt damit eine **streitige Rechtsfrage** dar, deren abschließende Klärung dem Vollstreckungsgericht bzw. der zuständigen Bauaufsichtsbehörde obliegt. Eine verbindliche rechtliche Bewertung kann und soll im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht erfolgen.

Unabhängig von der rechtlichen Einordnung des Fortbestands einzelner Baulasten im Zwangsversteigerungsverfahren ist aus bewertungsrechtlicher Sicht maßgeblich, wie ein typischer Marktteilnehmer diese Situation einschätzt. Die bestehende **rechtliche Unsicherheit hinsichtlich des Geltungsbereichs und des Fortbestands der Baulasten** führt regelmäßig zu einem **erhöhten Abstimmungs-, Prüf- und Klärungsaufwand** mit der Bauaufsichtsbehörde sowie gegebenenfalls mit benachbarten Grundstückseigentümern.

Dieser **zusätzliche Aufwand** ist zum Wertermittlungsstichtag weder im Umfang noch in den Kosten verlässlich quantifizierbar, wirkt sich jedoch erfahrungsgemäß nachteilig auf die Marktgängigkeit sowie den erhöhten Klärungs- und Abstimmungsaufwand aus. Der hieraus resultierende Nachteil wird daher nicht als rechtlicher, sondern als **marktpsychologisch Abstimmungsnachteil** bewertet und als **objektspezifisches Grundstücksmerkmal** pauschal wertmindernd berücksichtigt.

Zur Abbildung dieses eigenständigen, jedoch nicht konkret quantifizierbaren **Abstimmungsrisikos** wird ein **pauschaler wertmindernder Abschlag als objektspezifisches Grundstücksmerkmal** angesetzt. Dieser wird vorsorglich **mit insgesamt 6.000 €** bemessen und gleichmäßig auf die drei **Flurstücke Nr. 4811/9, 4811 und 4811/10 mit jeweils 2.000 €** je Grundstück verteilt.

Brandschutz

Ferner enthielten die Bauakten folgende Unterlagen, die brandschutzrechtlich relevante Sachverhalte dokumentieren.

³⁵ Quelle: Versteigerung und Wertermittlung; Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; Bernd Stumpe, Dipl.-Rechtspfleger; Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann, ö. b. u. v. Sachverständiger; 2. Auflage

- 11/2020** **Feuerwehrpläne** Stand 08/2020
05/2022 **Kündigung** der Vereinbarung über die **Aufschaltung einer Brandmeldeanlage** auf die Integrierte Leitstelle Rhein-Neckar vom 16.03.2017
02/2024 **Nutzungsuntersagung** für den Lagerbereich der Firma [...] aufgrund festgestellter Brandschutzmängel (Flucht- und Rettungswege verstellt und nicht nutzbar), bis zur vollständigen Beseitigung der Mängel.

Im Rahmen der Brandverhütungsschau vom 12.02.2024 wurden **brandschutzrechtliche Mängel** festgestellt, in deren Folge für einen Hallenabschnitt eine behördliche **Nutzungsuntersagung** ausgesprochen wurde. Die Aufschaltung der Brandmeldeanlage auf die Integrierte Leitstelle Rhein-Neckar wurde bereits zum 30.09.2022 gekündigt.

Nachweise über die Beseitigung der festgestellten Mängel sowie über die **Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage** lagen mir nicht vor. Zwar wurde der von der Nutzungsuntersagung betroffene Hallenbereich zwischenzeitlich geräumt; ob und inwieweit der derzeitige bauliche Zustand den brandschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass mindestens **drei Fluchttüren auf der Südseite des Gebäudes in den Hallenabschnitten 2 und 3** derzeit nicht nutzbar sind, da eine starke Vegetationsüberwucherung das Öffnen und die Nutzung dieser Rettungswege verhindert.

Zudem führen **einzelne Flucht- und Rettungswege auf der Nordostseite** auf ein fremdes Grundstück, ohne dass eine dingliche Sicherung dieser Nutzung ersichtlich ist. Ein **Herrschvermerk** zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs **nicht eingetragen**.

Das Fehlen eines solchen Herrschvermerks ist jedoch nicht gleichzusetzen mit dem Nichtbestehen einer dinglichen Sicherung, da Herrschvermerke erfahrungsgemäß nicht in allen Fällen vollständig oder konsistent fortgeschrieben werden und sich dingliche Rechte regelmäßig allein aus dem Grundbuch des belasteten Grundstücks ergeben.

Ebenso konnte anhand der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen **keine Baulast festgestellt werden**, aus der sich eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzung des benachbarten Grundstücks als Flucht- und Rettungsweg zugunsten des Bewertungsgrundstücks eindeutig ableiten lässt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine entsprechende Sicherung besteht, diese jedoch nicht (mehr) im Baulastenverzeichnis erfasst oder im Rahmen der Auskunftserteilung nicht vollständig übermittelt wurde.

Zum Wertermittlungstichtag ließ sich somit **weder das Bestehen noch das Nichtbestehen einer rechtlichen Sicherung der Rettungswege zweifelsfrei nachweisen**. Aus Sicht eines typischen Marktteilnehmers ergibt sich hieraus eine **Unsicherheit hinsichtlich der dauerhaft rechtlich gesicherten Nutzbarkeit der Rettungswege**, die im Falle bauaufsichtlicher Prüfungen oder Nutzungsänderungen zu weiterem Klärungs- oder Anpassungsbedarf führen kann.

Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist davon auszugehen, dass zur Aufrechterhaltung einer zulässigen Nutzung zumindest die zwingend erforderlichen Mindestmaßnahmen zur **Wiederherstellung des brandschutzrechtlich notwendigen Zustands** durchgeführt werden müssen (z.B. Abstimmung mit den beteiligten Behörden, Nachweis der Funktionsfähigkeit und ggf. Ertüchtigung sämtlicher brandschutztechnischer Einrichtungen wie BMA, RWA sowie Brandschutz- und Fluchttüren).

Der Werteinfluss wird daher als **objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt. Unter Würdigung von Art, Umfang und Dauer der bestehenden Unsicherheiten erscheint ein wertmindernder Ansatz von rd. **75.000 €** angemessen.

Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass die brandschutzrechtliche Situation durch geeignete Maßnahmen grundsätzlich bereinigt werden kann. **Eine verbindliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit oder eine technische Fachplanung war nicht Gegenstand des Auftrags**. Der vorgenommene Abschlag stellt eine **vorsichtige, pauschale Risikoberücksichtigung** dar und ersetzt keine detaillierte brandschutztechnische Kostenermittlung.

3.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gebäudeübersicht



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 28.11.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt – Ausschnitt bearbeitet durch das Sachverständigenbüro

Nr. 1 = Produktions-, Werkstatthalle, **Nr. 2** = Lagerschuppen (Ost), **Nr. 3**, geteilt in die Gebäudeabschnitte **3.1 u. 3.2** = Lagerschuppen (Nord), **Nr. 4** = Lagerhalle

Derzeitige Nutzung

Nach den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung sowie den Angaben des Nachlasspflegers ist das Objekt zum Wertermittlungstichtag **überwiegend leerstehend und ungenutzt**. Die **ehemalige Produktions- und Werkstatthalle** (Gebäude Nr. 1 auf dem Flurstück Nr. 4811/9) ist, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar, **derzeit nicht genutzt**. Die vollständige Räumung des Gebäudes steht noch aus; die Werkstatt-räume werden derzeit noch als Fahrzeugabstellflächen genutzt. Der Büro- und Verwaltungstrakt ist geräumt.

Ebenso waren sämtliche Hallenabschnitte der **Lagerhalle** (Gebäude Nr. 4 auf dem Flurstück Nr. 4811), die zuvor von insgesamt drei Mietern genutzt wurden, zum Wertermittlungstichtag **leerstehend und weitgehend geräumt**.

Das Mietverhältnis über einen Teilbereich eines **Lagerschuppens (Nord) - Gebäudeabschnitt Nr. 3.1** auf dem Flurstück Nr. 4811/9 - wurde fristlos beendet; die vollständige Räumung dieser Teilfläche war zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen. Insgesamt ist das Objekt zum Wertermittlungstichtag damit **überwiegend nutzungsfrei** und nur noch in **sehr eingeschränktem Umfang tatsächlich genutzt**.

Es besteht eine ausschließlich gewerbliche Nutzungsmöglichkeit; Wohnräume sind nicht vorhanden. Für einen **kleinen Teilbereich der Lagerhalle** (Gebäude 4 auf Flst. Nr. 4811) besteht ein **gewerbliches Mietverhältnis**, im Rahmen dessen dieser Hallenbereich zu **Lagerzwecken** überlassen wird. Ebenso wurde für einen Teilbereich des **Lagerschuppens (Nord)** (Gebäudeabschnitt 3.2 auf Flst. Nr. 4811/9) ein **gewerbliches Mietverhältnis** neu begründet. Der Gebäudeabschnitt wurde zu **Lagerzwecken für Maschinen** überlassen.

Mietverhältnisse Gesamtüberblick³⁶

Der Nachlasspfleger hat mir eine **Mieterliste mit Stand 2023** überlassen. Nach Angabe des zuständigen Nachlasspflegers bestehen die dort aufgeführten Mietverhältnisse jedoch nicht mehr.

Es bestehen neu begründete Mietverhältnisse in jeweils **abgegrenzten Teilbereichen der Lagerhalle** (Gebäude Nr. 4) sowie eines **Teilbereichs des Lagerschuppens (Nord)** - Gebäudeabschnitt Nr. 3.2. Beide Mietverhältnisse wurden zwischen den unbekannten Erben, vertreten durch den Nachlasspfleger, und demselben Mieter abgeschlossen.

Mietvertrag über einen Teilbereich des Lagerschuppens – wesentliche Vertragsinhalte

Gegenstand des Mietvertrags ist eine Teilfläche von ca. **300 m²** innerhalb des **Lagerschuppens (Nord)** auf dem Flurstück Nr. 4811/9 (Gebäudeabschnitt Nr. 3.2). Die Nutzung ist ausschließlich als Lagerfläche für Maschinen zulässig.

Das Mietverhältnis begann am **01.11.2024 und ist bis zum 31.10.2025 befristet**. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt wird. Eine stillschweigende Verlängerung gemäß § 545 BGB ist ausgeschlossen.

Die monatliche **Miete beträgt 1.100,00 €** zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Zusätzlich hat der Mieter die dem Mietobjekt zuordenbaren Betriebskosten zu tragen.

Die **Mietfläche** wird im bestehenden **baulichen Zustand überlassen**. Vertraglich ist ausdrücklich festgehalten, dass **keine Heizung, keine Dämmung, keine Klimaanlage und keine Brandschutzanlage** vorhanden sind und dass das **Dach undicht sein kann**.

Diese Umstände gelten als vertragsgemäß; eine Gewährleistung des Vermieters für einen bestimmten Nutzungs- oder Ausstattungsstandard ist ausgeschlossen. Der **Mieter trägt die Verkehrssicherungs- und Obhutspflichten** für die Mietfläche sowie das Risiko für eingelagerte Gegenstände. Ein weiterer Mieter nutzt eine andere Teilfläche derselben Halle mit gemeinsamer Erschließung. Eine **besondere Bestandssicherung oder langfristige Bindung** zugunsten des Mieters **ist nicht vereinbart**.

Mietvertrag über einen Teilbereich der Lagerhalle – wesentliche Vertragsinhalte

Gegenstand des Mietvertrags ist eine Teilfläche von ca. **105 m²** innerhalb einer **Lagerhalle** auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4811 (Gebäude Nr. 4). Die Lage und Abgrenzung der Mietfläche ergeben sich aus den dem Mietvertrag beigelegten Anlagen. Die Nutzung ist ausschließlich zu gewerblichen Zwecken und auf die **Lagerung von Maschinen** beschränkt.

Das Mietverhältnis beginnt am **01.08.2025 und ist zunächst bis zum 31.07.2026 befristet**. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Vertragspartei gekündigt wird. Die Kündigung ist jeweils zum Ablauf der Mietzeit oder des jeweiligen Verlängerungszeitraums möglich und muss mindestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit bzw. des Verlängerungszeitraums schriftlich gegenüber dem anderen Vertragsteil erklärt werden.

Die monatliche Miete beträgt **370,00 €** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Darüber hinaus hat der Mieter die dem Mietobjekt zurechenbaren Betriebskosten zu tragen.

Die Mietfläche wird im vorhandenen baulichen und technischen Zustand überlassen. Vertraglich ist ausdrücklich festgehalten, dass **kein Stromanschluss, keine Heizung, keine Dämmung, keine Klimaanlage sowie keine Brandschutzanlage** vorhanden sind und dass das **Dach undicht** ist, sodass Feuchtigkeit eindringen kann. Diese Gegebenheiten gelten als vertragsgemäßer Zustand; eine Gewährleistung des Vermieters für einen bestimmten Nutzungs- oder Ausstattungsstandard ist ausgeschlossen.

³⁶ Vgl. hierzu Anlage 13

Der **Mieter übernimmt die Verkehrssicherungs- und Obhutspflichten** für die Mietfläche sowie das Risiko für eingelagerte Gegenstände. Besondere Regelungen zur Bestandssicherung, zu Investitionsschutz oder zu langfristigen Nutzungsrechten zugunsten des Mieters sind nicht vereinbart.

Sonstige Nutzungsverhältnisse

Sonstige, unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** durch Dritte und Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt.

4. Beschreibung der Grundstücke

4.1. Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist ein Grundstück, das aus den Flurstücken **Nrn. 4811/9, 4811 und 4811/10** der Gemarkung Meckesheim gebildet wird. Den nachfolgenden Ausführungen liegen die Angaben des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) mit Stand vom 17.07.2025 zugrunde.

Grundstücksgröße

Die zu bewertenden Grundstücke verfügen laut Grundbuchauszug über eine Gesamtgröße von **11.651 m²**. Die Flächen der einzelnen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

- **Flst. Nr. 4811/9:** 3.647 m²
- **Flst. Nr. 4811:** 7.046 m²
- **Flst. Nr. 4811/10:** 958 m²

Ein Abgleich mit den Katasterangaben erfolgte nicht. Zwar besitzt das **Grundbuch** hinsichtlich der **Flächenangabe** keinen öffentlichen Glauben (§ 892 BGB), in der Verkehrswertermittlung ist es jedoch übliche und sachgerechte Praxis, mangels abweichender Vermessungsdaten die im Grundbuch verzeichnete Fläche zugrunde zu legen, sofern wie im vorliegenden Bewertungsfall, keine Anhaltspunkte für Abweichungen bestehen.

Zuschnitt und Topographie

Die einzelnen Grundstücke weisen **unterschiedliche Zuschnitte** auf. In ihrer **Gesamtheit** bilden sie ein **unregelmäßig geschnittenes Grundstück** mit leicht geneigter Topografie.

Zwischen dem südwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 4811, angrenzend an den Mülbenweg, und der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4811/10, angrenzend an die Industriestraße, besteht ein merklicher Höhenversatz; der überwiegende Grundstücksteil ist jedoch **augenscheinlich leicht geneigt**.

Die Ausdehnung und der Zuschnitt der einzelnen Flurstücke unterscheiden sich deutlich und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Flst. Nr.	Zuschnitt	Hauptausdehnung	weitere Abmessungen / Besonderheiten
4811/9	nahezu L-förmig	Nord-Süd max. rd. 90 m	Grundstückstiefe Ost-West: überwiegend ca. 38 m, an der schmalsten Stelle (Südgrenze) etwa 28 m. Tiefe des nach Westen abknickenden Grundstücksbereichs ca. 22 m. Länge des Schenkels rd. 20 m.

Flst. Nr.	Zuschnitt	Hauptausdehnung	weitere Abmessungen / Besonderheiten
4811	nahezu L-förmig	Ost-West max. rd. 137 m	Grundstückstiefe Nord-Süd: überwiegend ca. 46 m, an der schmalsten Stelle etwa 45 m. Tiefe des nach Norden abknickenden Grundstücksbereichs ca. 19 m. Länge des Schenkels rd. 45 m.
4811/10	nahezu L-förmig	Ost-West rd. 55 m	Breite an der Industriestraße ca. 17 m, verjüngend auf ca. 12 m. Nach ca. 55 m Richtungswechsel nach Norden; nördlicher Schenkel ca. 40 m lang bei ca. 5 m Breite. Funktion als Zufahrts- und Erschließungsgrundstück .

Die genaue Form und der Zuschnitt der Flurstücke können der Liegenschaftskarte in der Anlage 4, Lageplan/Liegenschaftskarte entnommen werden.

Grenzverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 4811/9, 4811 und 4811/10 bilden **funktional ein zusammenhängend genutztes gewerbliches Grundstück** mit überwiegend **grenzständiger Bebauung**. Auf dem Flurstück Nr. 4811/9 befinden sich eine Produktions-/Werkstatthalle sowie mehrere Lagerschuppen, die überwiegend entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. **Nördlich** grenzen größere Freiflächen eines Wohngrundstücks an; unmittelbar angrenzend an den Lagerschuppen (Nord) befindet sich zudem eine kürzlich errichtete dreigeschossige Seniorenwohnanlage. **Östlich** schließen bebaute Grundstücke mit zugehörigen Freiflächen an. **Südlich** wird das Flurstück Nr. 4811/9 durch das Zufahrts- und Erschließungsgrundstück Nr. 4811/10 begrenzt. Im **Westen** schließt das Flurstück 4811 an.

Das Flurstück Nr. 4811 ist mit einer Lagerhalle bebaut, die entlang der **nördlichen Grundstücksgrenze** errichtet wurde. Zum **südlich angrenzenden Nachbargrundstück** bestehen stellenweise geringe Grenzabstände von ca. 2,50 m. Die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Flurstück Nr. 4811/10 weist eine Länge von ca. 5,0 m auf. **Westlich** grenzt das Flurstück an den Mülbenweg.

Das Erschließungsgrundstück Flurstück Nr. 4811/10 wird im **Osten** begrenzt durch die **Industriestraße**. Im **Süden und Westen** schließen gewerblich bebaute Grundstücke mit zugehörigen Freiflächen an.

Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten in den beschriebenen Bereichen wurden nach dem derzeitigen Kenntnisstand **nicht bekannt**. Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie anhand der vorliegenden Planunterlagen erkennbar, konnten keine Überbauten von oder über angrenzenden Grundstücken festgestellt werden; eine abschließende rechtliche oder vermessungstechnische Prüfung war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Situierung und Aufbauten

Flurstück Nr. 4811/9

Das Flurstück Nr. 4811/9 ist mit einer eingeschossigen **Produktions- bzw. Werkstatthalle** bebaut (Gebäude Nr. 1), sowie mit mehreren eingeschossigen, grenzständig an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichteten **Lagerschuppen** (Gebäude Nr. 2 und Gebäude Nr. 3.1, Nr. 3.2), die rechtwinklig zueinander angeordnet sind.

Gebäude Nr. 1 ist traufständig zur südlichen Grundstücksgrenze und im Wesentlichen parallel zu dieser ausgerichtet. Die Giebelseiten verlaufen parallel zur östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt rund **6 m**, der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. zum **Zufahrtsgrundstück** Flurstück Nr. 4811/10 etwa **10 m**.

Der **Lagerschuppen Ost** (Gebäude Nr. 2) ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die **Lagerschuppen Nord** (Gebäude Nr. 3.1 und Nr. 3.2) sind grenzständig entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Die **Freiflächen** des Flurstücks Nr. **4811/9** sind vollständig befestigt; Grünflächen sind nicht vorhanden. Die südlich vor Gebäude Nr. 1 gelegene Fläche entlang des Zufahrtsgrundstücks Flurstück Nr. 4811/10 wird überwiegend als **Kfz-Stellplatzfläche** genutzt.

Darüber hinaus dient der **Hofbereich** auf dem Flurstück Nr. 4811/9 auch als **Rangier- und Bewegungsfläche für Anlieferungen** zur Lagerhalle (Gebäude Nr. 4) auf dem benachbarten Flurstück Nr. 4811.

Flurstück Nr. 4811

Das Flurstück Nr. **4811** ist mit einer größeren **Lagerhalle (Gebäude Nr. 4)** bebaut, die die Grundstücksfläche zu etwa **75 % überbaut**. Die Halle ist grenzständig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Die **westliche Gebäudeflucht** ist gegenüber dem Verlauf des angrenzenden Mülbenwegs **leicht versetzt** ausgeführt: Der **Abstand der nordwestlichen Gebäudeecke** zur Straße beträgt rund **7 m**, während der Abstand der **südwestlichen Gebäudeecke** zum Straßenrand nur etwa **3 m** beträgt. Das Gebäude ist nahezu parallel zur **südlichen Grundstücksgrenze** angeordnet, bei einem Abstand von durchschnittlich **6 m**. Der Abstand zur **östlichen Grundstücksgrenze** beträgt etwa **14 m**.

Die **östliche Grundstücksgrenze** des Flurstücks Nr. 4811 verläuft **durch die befestigte Hoffläche**, sodass **Teile der Hoffläche funktional beiden Flurstücken zuzuordnen sind**. Die **Flächen** zwischen dem Gebäude und dem Straßenraum entlang der **westlichen Grundstücksgrenze** (Mülbenweg) sowie die Flächen zwischen dem Gebäude und der **südlichen Grundstücksgrenze** sind **stark bewachsen und derzeit nicht nutzbar bzw. nicht begehbar**.

4.2. Grundstückskennzahlen

Für die Wertermittlung ist u. a. das Maß der baulichen Nutzung von Bedeutung. Entsprechend werden die **Grundflächen- und Geschossflächenkennzahlen (GRZ, GFZ)** herangezogen, die den zulässigen Umfang der baulichen Nutzung definieren. Diese Vorgaben zählen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten und sind als **wertrelevante Merkmale** in die Bewertung einzubeziehen.

Hinweise zur Ermittlung der Grundflächen

Für die **Gebäude Nr. 1** (Produktions-, Werkstatthalle) und das **Gebäude Nr. 4** (Lagerhalle) lagen aus den Bauakten **vermaßte Erdgeschossgrundrisse** vor. Die vorhandenen Angaben zu den **Gebäuden Nr. 3.1 und Nr. 3.2** (Lagerschuppen) beschränken sich auf die aus dem Bauantrag von 1951 zur Erweiterung eines vorhandenen Lagerschuppens **ableitbaren Außenmaße**. Bauunterlagen zu dem **Gebäudeteil Nr. 2** (Lagerschuppen entlang der östlichen Grundstücksgrenze) lagen nicht vor; die **Außenmaße** dieses Gebäudes wurden daher anhand des vorliegenden Lageplans **überschlägig ermittelt**.

Die Ermittlung dieser Flächen dient ausschließlich der **bauplanungsrechtlichen Einordnung** der bestehenden Bebauung sowie der Beurteilung der verbleibenden baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung bzw. Ausschöpfung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ).

Die Bestimmung der Grundflächen und Baumassen erfolgte in einer für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit. **Soweit Planunterlagen vorlagen, wurden deren Angaben ohne eigenständige örtliche Nachvermessung übernommen.**

Grund- / Geschossflächen- / Baumassenzahl (GFZ / GRZ / BMZ)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** sowie die **Baumassenzahl (BMZ)** sind planungsrechtliche Kennzahlen im Sinne der §§ 16 ff. der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**. Sie werden in Bebauungsplänen von der Gemeinde festgesetzt und bestimmen Art und Umfang der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Die **GRZ** gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die **GFZ** beschreibt das Verhältnis der Summe der Geschossflächen aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche.

Die **BMZ** setzt die Baumasse der baulichen Anlagen ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und dient insbesondere bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken der Begrenzung der baulichen Dichte in der Vertikalen. Die Ermittlung der Grund- und Geschossflächen sowie der Baumasse erfolgt jeweils auf **Grundlage der Außenmaße der Gebäude**.

Da für das Bewertungsgrundstück **kein qualifizierter Bebauungsplan** besteht, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen und einer potenziellen weiteren Bebauung nach **§ 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)**. Verbindliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ), liegen daher nicht vor.

Für die Zwecke der Verkehrswertermittlung wird das **Maß der baulichen Nutzung** anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung ermittelt.

Die Bestimmung der realisierten Grund- und Geschossflächenverhältnisse erfolgt hilfsweise **in Anlehnung an die Systematik der zum Zeitpunkt der Errichtung des jüngeren Hauptgebäudes geltenden** Baunutzungsverordnung (**BauNVO 1962**). Diese Vorgehensweise dient ausschließlich der **bauplanungsrechtlichen Einordnung** und der vergleichenden Beschreibung der **baulichen Ausnutzung des Grundstücks**.

Eine normative Anwendung der BauNVO oder eine Aussage zur formellen Genehmigungslage der einzelnen Gebäudeteile ist damit ausdrücklich nicht verbunden, insbesondere im Hinblick auf ältere, bestandsgeschützte Gebäudeteile aus der Zeit vor Inkrafttreten der BauNVO.

Für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Grundflächenzahl (GRZ) auch der Umfang der nach **§ 19 Abs. 2 BauNVO 1962** in die Grundflächenberechnung einzubeziehenden Flächen maßgeblich. Maßgebend ist hierbei die von **baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche**. In die Grundfläche einzubeziehen sind demnach sämtliche überbauten Flächen der vorhandenen Gebäude. **Nicht überbaute Flächen, wie Zufahrten, Zuwegungen oder sonstige befestigte Hofflächen ohne Überbauung, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche außer Ansatz.**

Zur besseren Beurteilung der baulichen Verhältnisse werden die beiden bebauten **Flurstücke Nr. 4811/9 und Nr. 4811** getrennt betrachtet. Das **Zufahrts- und Erschließungsgrundstück Flurstück Nr. 4811/10** wird bei der Ermittlung der baulichen Ausnutzungskennzahlen nicht einbezogen, da es ausschließlich der verkehrlichen Erschließung dient und keine eigenständige bauliche Nutzung aufweist.

Für das **Flurstück Nr. 4811/9** ergibt sich die **Grundfläche** wie folgt:

Gebäude		Fläche m²
Gebäude Nr. 1	(Produktionshalle)	~415
Gebäude Nr. 2	(Lagerschuppen)	~257
Gebäude Nr. 3.1 + 3.2	(Lagerschuppen)	~957
Sonstige		~0
		~ 1.629

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt das **Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße** an und ergibt sich aus dem **Quotienten von Grundflächen und Grundstücksfläche**:

$$\frac{1.629 \text{ m}^2}{3.647 \text{ m}^2} = 0,447$$

GRZ: 0,45

Für das **Flurstück Nr. 4811** ergibt sich die **Grundfläche** wie folgt:

Gebäude		Fläche m²
Gebäude Nr. 4	(Lagerhalle)	~5.380
Sonstige		~0
		~ 5.380



Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt das **Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße** an und ergibt sich aus dem **Quotienten von Grundflächen und Grundstücksfläche**:

$$5.380 \text{ m}^2 / 7046 \text{ m}^2 = 0,764$$

GRZ: 0,76

Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine **gewerblich genutzte Liegenschaft** mit überwiegend eingeschossiger Bebauung handelt, wird zur Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl (GRZ) auch die **Baumassenzahl (BMZ)** herangezogen. Auf die Angabe der **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese für die bestehende Bebauungsstruktur sowie für die Beurteilung der baulichen Ausnutzung keine zusätzliche Aussagekraft entfaltet.

Für das **Flurstück Nr. 4811/9** ergibt sich die **Baumasse** wie folgt:

Gebäude		BRI m³
Gebäude Nr. 1	(Produktionshalle)	~3.140
Gebäude Nr. 2	(Lagerschuppen)	~771
Gebäude Nr. 3.1 + 3.2	(Lagerschuppen)	~3.110
Sonstige		~0
		~7.021

Die **Baumassenzahl (BMZ)** gibt das **Verhältnis der Baumasse (Bruttorauminhalt) der baulichen Anlagen zur Grundstücksfläche** an und ergibt sich aus dem **Quotienten von Bruttorauminhalt und Grundstücksfläche**:

$$7.021 \text{ m}^3 / 3.647 \text{ m}^2 = 1,925$$

BMZ: 1,93

Für das **Flurstück Nr. 4811** ergibt sich die **Baumasse** wie folgt:

Gebäude		BRI m³
Gebäude Nr. 4	(Lagerhalle)	~45.700
Sonstige		~0
		~45.700

Die **Baumassenzahl (BMZ)** gibt das **Verhältnis der Baumasse (Bruttorauminhalt) der baulichen Anlagen zur Grundstücksfläche** an und ergibt sich aus dem **Quotienten von Bruttorauminhalt und Grundstücksfläche**:

$$45.700 \text{ m}^3 / 7.046 \text{ m}^2 = 6,486$$

BMZ: 6,49

Grundstücksausnutzung und weitere Bebaubarkeit

Die rechnerisch ermittelten Kennzahlen zur baulichen Ausnutzung zeigen, dass die beiden bebauten Flurstücke unterschiedlich stark in Anspruch genommen sind. Während das **Flurstück Nr. 4811** mit einer GRZ von rund 0,76 und einer BMZ von etwa 6,49 bereits eine **hohe bauliche Ausnutzung** aufweist, liegt die Ausnutzung des **Flurstücks Nr. 4811/9** mit einer GRZ von rund 0,45 und einer BMZ von etwa 1,93 **deutlich darunter**. Zum Vergleich: Für das **nördlich angrenzende Gewerbegebiet** sind im Bebauungsplan Orientierungswerte von **GRZ 0,8 und BMZ 6,0** festgesetzt.

Mangels eines für das Bewertungsgrundstück geltenden Bebauungsplans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit vorhandener und ggf. **weiterer Bebauung nach § 34 BauGB**. Maßgeblich ist demnach, ob sich eine Bebauung nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Aus den rechnerischen Kennzahlen allein kann daher **kein gesichertes zusätzliches Baurecht** abgeleitet werden. Insbesondere auf dem **Flurstück Nr. 4811** ist aus heutiger Sicht **kein nennenswertes weiteres Entwicklungspotenzial** erkennbar; auf dem **Flurstück Nr. 4811/9** bestehen zwar rechnerische Ausnutzungsreserven, deren planungsrechtliche Realisierbarkeit jedoch offen ist.

Verbindliche Aussagen zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit können ausschließlich von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde getroffen werden.

4.3. Erschließungszustand

Vehrrkehrliche Erschließungssituation

Die **verkehrliche Erschließung** der Grundstücke erfolgt über die **Industriestraße**. Dem **Flurstück Nr. 4811/10** kommt hierbei eine **zentrale funktionale Bedeutung** zu, da es derzeit die alleinige **Zufahrts- und Erschließungsfläche für die Grundstücke Flst. Nrn. 4811 und 4811/9** darstellt. Ohne dieses Zufahrtsgrundstück wäre insbesondere für das Flurstück Nr. 4811/9 keine gesicherte verkehrliche Erschließung gegeben, da es über keinen unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Erschließungsstraße verfügt.

Auch das **Flurstück Nr. 4811** ist gegenwärtig **funktional** auf die Erschließung über das Flurstück Nr. 4811/10 angewiesen. Zwar grenzt es westlich an den Mülbenweg an; die vorhandene Bebauung sowie deren bauliche Organisation lassen jedoch derzeit **keine praktikable alternative Erschließung** über diesen Straßenraum zu.

Die **verkehrliche Erschließung** der Grundstücke ist über eine **Erschließungsbaulast** auf dem Flurstück Nr. 4811/10 öffentlich-rechtlich gesichert.

Versorgungstechnische Erschließungssituation

Die Versorgungstechnik der Gebäude weist eine **historisch gewachsene, grundstücksübergreifende Struktur** auf. Dabei geht aus den Bauakten hervor, dass die **elektrische Versorgung** insbesondere der Lagerhalle (Gebäude 4) über Nachbargrundstücke erfolgt. Zwar befinden sich innerhalb der Lagerhalle eigene Unterverteilungen, der im Feuerwehr-Übersichtsplan ausgewiesene **Hauptschalter für die Stromversorgung** ist jedoch im **Keller des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 4811/7 verortet**.³⁷

Dies deutet darauf hin, dass die **Haupteinspeisung** bzw. die übergeordnete Abschaltmöglichkeit nicht grundstücksbezogen, sondern **zentral organisiert** ist.

Auch die **Wasser- und Abwasserleitungen**³⁸ verlaufen nach Aktenlage teilweise über benachbarte Grundstücke. In der Gesamtschau besteht damit eine **versorgungstechnische Abhängigkeit** der Bewertungsgrundstücke von Nachbargrundstücken.

Grundsätzlich sind im Hinblick auf die **verkehrliche Erschließungssituation** zwei unterschiedliche Bewertungsszenarien zu unterscheiden. Maßgeblich ist dabei, ob die Grundstücke als wirtschaftliche Einheit veräußert werden oder ob eine getrennte Verwertung einzelner Flurstücke erfolgt. Je nach Verwertungsform werden die **bestehenden technischen und funktionalen Verflechtungen** von potenziellen Erwerbern unterschiedlich eingeschätzt und hinsichtlich ihres Risikos sowie des daraus resultierenden Abstimmungs-, Sicherungs- und Anpassungsbedarfs unterschiedlich bewertet.

Szenario 1: Veräußerung des Grundstücksverbunds als Einheit

Bei einer **Gesamtveräußerung** verbleiben die bestehenden **Leistungs- und Versorgungsstrukturen überwiegend in der Hand eines Eigentümers**. Ein unmittelbarer technischer Handlungszwang zur Neuordnung besteht zum Wertermittlungsstichtag nicht. Gleichwohl ist aus Sicht typischer Marktteilnehmer mittelfristig die Herstellung einer eigenständigen, Stromversorgung in Erwägung zu ziehen.

Aus Sicht wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer ist es zudem naheliegend, mittelfristig die Verlegung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den **Bereich des Zufahrts- und Erschließungsgrundstücks zu prüfen**, um eine eigenständige, von Nachbargrundstücken unabhängige Versorgung der Bewertungsgrundstücke herzustellen. Zugleich könnten hierdurch leitungsbedingte Nutzungseinschränkungen reduziert werden, die einer möglichen künftigen baulichen Entwicklung der Grundstücke entgegenstehen.

³⁷ Vgl. hierzu Anlage 17

³⁸ Vgl. hierzu Anlage 14

Der Umfang, Zeitpunkt und die konkrete Ausgestaltung möglicher Maßnahmen sind derzeit nicht bestimmbar. Marktüblich wird daher kein konkreter Kostenersatz angesetzt, sondern ein pauschaler Risikoabschlag vorgenommen, der das Prüfungs-, Abstimmungs- und Neuordnungsrisiko risikoadjustiert abbildet.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein **pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 35.000 €** sachgerecht. Dieser Betrag stellt keinen Vollkostenansatz dar, sondern berücksichtigt das wahrscheinlichkeitsgewichtete Risiko einer künftig erforderlichen technischen Neuordnung unter Berücksichtigung eines zeitlich nachgelagerten Eintritts. Die **potenzielle Neuordnung der technischen Versorgung** stellt ein **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** dar und ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Szenario 2: Getrennte Veräußerung der Grundstücke

Im Falle einer getrennten Verwertung verteilen sich die bestehenden technischen Versorgungsstrukturen auf mehrere rechtlich selbständige Grundstücke und damit auf unterschiedliche Eigentümer. Eine eigenständige, grundstücksbezogene Ver- und Entsorgung wäre aus Sicht typischer Erwerber regelmäßig anzustreben.

Für das **Flurstück Nr. 4811** bestünde dabei ein **erheblicher Bedarf** an eigenständiger technischer Anbindung. Für das **Flurstück Nr. 4811/9** käme zusätzlich die Frage der **Leitungsfreiheit und der Entflechtung bestehender Leitungsführungen** in Betracht.

In diesem Szenario **erhöht sich das Koordinations-, Abstimmungs- und Umsetzungsrisiko deutlich**. Neben technischen Anpassungen wären vertragliche und dingliche Neuordnungen erforderlich. Zeitpunkt, Umfang und tatsächliche Umsetzung möglicher Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bestimmbar.

Marktüblich wird daher kein Vollkostenansatz, sondern ein risikoadjustierter Abschlag vorgenommen. Unter Berücksichtigung der potenziellen technischen Neuordnungskosten, der erhöhten Abstimmungskomplexität sowie des zeitlichen Realisierungshorizonts erscheint ein **pauschaler Risikozuschlag** in Höhe von **rd. 50.000 €** sachgerecht. Da die funktionale und versorgungstechnische Abhängigkeit des Flurstücks Nr. 4811 im Vergleich zum Flurstück Nr. 4811/9 stärker ausgeprägt ist, erscheint es sachgerecht, das insgesamt angesetzte Risiko im Verhältnis von **60 % zu 40 %** zu verteilen.

Dieser **Risikoabschlag** konzentriert sich überwiegend auf die **Flurstücke Nrn. 4811 und 4811/9**. Für das **Flurstück Nr. 4811/10** ergibt sich aus der beschriebenen technischen und funktionalen Schlüsselstellung **keine eigenständige wertsteigernde Wirkung**. Zwar kann im Falle einer getrennten Verwertung eine **erhöhte Verhandlungsposition** gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke bestehen; diese ist jedoch weder konkret quantifizierbar noch führt sie zu einem gesichert realisierbaren Mehrertrag. Ein wertsteigernder Ansatz wird daher nicht vorgenommen.

Das aus den **funktionalen und technischen Verflechtungen** der Flurstücke resultierende **Koordinations-, Abstimmungs- und Umsetzungsrisiko** stellt ein **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** dar und ist im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Erschließungsbeitragssituation

Die an das Flurstück Nr. 4811/10 angrenzende **Industriestraße** ist im maßgeblichen Abschnitt zweistreifig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut, asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderlichen Ver- und Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden sind. Das **Bewertungsgrundstück ist daher als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** anzusehen;

Zur beitragsrechtlichen Situation wurde eine Anfrage an die Gemeinde Meckesheim gerichtet. Eine abschließende schriftliche Bestätigung, dass sämtliche Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie etwaige Anschluss- oder Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vollständig abgerechnet und bezahlt sind, lag bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde befinden sich in der Akte keine entsprechenden Abrechnungsunterlagen; eine weitere Klärung wurde in Aussicht gestellt, blieb jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag ohne Ergebnis.³⁹

Aufgrund des augenscheinlich seit längerer Zeit abgeschlossenen Ausbauzustands der angrenzenden Industriestraße sowie der historischen Entwicklung des Grundstücks wird davon ausgegangen, dass **keine offenen Erschließungsbeiträge bestehen**. Konkrete Hinweise auf noch nicht erfüllte Beitragsforderungen liegen nicht vor.

Vor dem Hintergrund des langjährigen Ausbauzustands der Anliegerstraße sowie der Grundstückshistorie wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass keine offenen Erschließungsbeiträge mehr bestehen. Gleichwohl wird Erwerbern empfohlen, vor einer Kaufentscheidung eine verbindliche Auskunft der Gemeinde zur beitragsrechtlichen Situation einzuholen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass wirksam entstandene und **noch nicht erfüllte Erschließungs- oder Anschlussbeiträge öffentliche Grundstückslasten** darstellen. Soweit derartige Forderungen bestehen sollten, würden sie durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergehen, sondern vom **Ersteher zu übernehmen** sein und wären wirtschaftlich wertrelevant.

Mangels konkreter Anhaltspunkte für offene Forderungen wird im Rahmen der Wertermittlung kein gesonderter Abschlag angesetzt. **Eine abschließende beitragsrechtliche Prüfung obliegt dem Erwerber.**

4.4. Umweltfaktoren und Bodenbeschaffenheit

Umwelteinwirkungen, Geräuschimmissionen

Nach der „**Lärmkartierung 2022 – Straßenverkehr (LDEN, 24 Stunden)**“ des Landes Baden-Württemberg ist das Bewertungsgrundstück **keiner besonderen Verkehrslärmbelastung** ausgesetzt. Diese Einschätzung ergibt sich aus der kartierten Pegelkulisse der **Bundesstraße B 45**, die in einer Entfernung von rund 190 m östlich des Grundstücks verläuft. Entsprechend der Kartierung sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine erhöhten Lärmpegel ausgewiesen.⁴⁰

Auch im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden **keine störenden Verkehrsimmissionen** wahrgenommen. Zwar verläuft parallel zur Industriestraße die **Bahnlinie des regionalen Schienenverkehrs**, auf der regelmäßig S-Bahn-Verkehr stattfindet, und auch die Industriestraße weist üblichen **Anliefer- und Anwohnerverkehr** auf; konkrete Hinweise auf eine für das Bewertungsgrundstück relevante, über das Übliche hinausgehende Immissionsbelastung ergaben sich hieraus jedoch weder aus dem Augenschein noch aus der Lärmkartierung.

Für die Beurteilung möglicher wertrelevanter Auswirkungen ist die gebietsbezogene Einordnung maßgeblich. Das Grundstück liegt innerhalb eines **Gewerbegebiets (GE)** im Sinne der BauNVO. Für Gewerbegebiete gelten gemäß TA Lärm (1998, Nr. 6.1 Buchst. b) Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Konkrete Anhaltspunkte für eine **Überschreitung dieser Richtwerte** liegen weder aus der Lärmkartierung des Landes Baden-Württemberg noch aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vor. Eine immissionsschutzrechtliche Messung oder behördliche Feststellung war nicht Gegenstand der Wertermittlung. Aus bewertungsrechtlicher Sicht ergeben sich daher **keine Hinweise auf eine atypische oder wertrelevant erhöhte Immissionsbelastung**, die über das für Gewerbegebiete Übliche hinausgeht.

³⁹ Telefonische Auskunft der Gemeinde Meckesheim vom 03.02.2026 auf Anfrage des Sachverständigenbüros

⁴⁰ Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=615e13b9-6307-42cd-8475-a560c0a5a793&repositoryItemGlobalId=Wasser.Hochwasser+und+%C3%9Cberflutungsgefahr.Hochwassergefahrenkarten.HWVGK_PUB_UDO_UF.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=486068.42612254806%2C5463044.778842213%2C486516.8230897016%2C5463247.2914605625, Abfrage am 06.02.2026

Umwelteinwirkungen, Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁴¹ befindet sich das Bewertungsgrundstück im Gewässereinzugsgebiet „**Elsenz unterhalb Lobbach oberhalb Mühlbach**“. Aus den verfügbaren Kartenwerken ergeben sich keine Hinweise auf eine potenzielle Hochwassergefährdung des Grundstücks. Ergänzend ergab eine Abfrage des **Zonierungssystems für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS)** für die Objektadresse die **Gefährdungsklasse 1 (GK 1)**.

Diese Einstufung entspricht einer **sehr geringen Hochwassergefährdung** mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von seltener als einmal in 200 Jahren und liegt damit außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Nach den vorliegenden Informationen des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist das Bewertungsgrundstück einer **mittleren Gefährdungsklasse** hinsichtlich **Starkregenerereignissen** zuzuordnen.⁴²

Eine besondere Gefährdung des Standorts durch Überflutungsereignisse konnte anhand der herangezogenen öffentlich zugänglichen Quellen sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht festgestellt werden. Das verbleibende, als **durchschnittlich einzustufende Überflutungsrisiko** infolge von Starkregen entspricht den allgemeinen Standortverhältnissen vergleichbarer Lagen und wird daher aus **bewertungsrechtlicher Sicht nicht als wertmindernd beurteilt**.

Altlasten/Bodengüte

Als **Altlasten** werden gemäß § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) **stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke ehemaliger gewerblicher oder industrieller Nutzungen** bezeichnet, bei denen aufgrund ihrer Nutzung mit umweltrelevanten Schadstoffeinträgen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist. Altlasten sind nur dann gegeben, wenn von den festgestellten Verunreinigungen tatsächlich schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser oder Mensch ausgehen oder ausgehen können.

Altlastenverdächtige Flächen sind Grundstücke, bei denen aufgrund der historischen Nutzung oder bekannter Betriebsabläufe ein **potenzieller Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten** besteht, ohne dass dieser durch Untersuchungen bestätigt oder widerlegt ist. Die Einstufung als altlastenverdächtige Fläche erfolgt regelmäßig vorsorglich und dient der weiteren Prüfung im Rahmen von Recherchen oder orientierenden Untersuchungen. Ein Altlastenverdacht allein stellt noch keine Gefährdung dar, kann jedoch bei baulichen Eingriffen oder Nutzungsänderungen zu zusätzlichem Prüf- oder Handlungsbedarf führen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG liegen vor, wenn Bodenverunreinigungen oder sonstige Veränderungen der Bodenbeschaffenheit geeignet sind, **Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für Einzelne oder die Allgemeinheit herbeizuführen**.

Maßgeblich ist dabei nicht allein das Vorhandensein von Schadstoffen, sondern deren Wirkung in Abhängigkeit von Nutzung, Exposition und Schutzgütern. Schädliche Bodenveränderungen können sowohl durch Altlasten als auch durch aktuelle oder frühere Nutzungen entstehen und bedürfen einer einzelfallbezogenen Bewertung.

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten und der Bodengüte liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Es wurde daher in Absprache mit dem Amtsgericht⁴³ weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt oder veranlasst.

⁴¹ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 18.11.2025 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

⁴² Vgl. Anlage 6

⁴³ Schreiben des Amtsgerichts vom 02.02.2026 auf Anfrage des Sachverständigen

Für die Flurstücke Nr. **4811/9, 4811 und 4811/10** liegt eine aktuelle Auskunft aus dem **Bodenschutz- und Altlastenkataster** des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 22.12.2025 vor.⁴⁴ Demnach sind die Grundstücke historisch Teil eines ehemaligen Altstandorts einer Kerzen- und Tapetenfabrik.

Nach der derzeit maßgeblichen katasterrechtlichen Bewertung besteht für das Flurstück 4811 derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast. Für die Flurstücke 4811/9 und 4811/10 ist dagegen ein **Handlungsbedarf „A – Ausscheiden und Archivieren“** für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser festgelegt. Der **ursprüngliche Altlastenverdacht gilt damit als ausgeräumt**; unter den aktuellen Nutzungs- und Expositionsbedingungen wurden keine **schädlichen Bodenveränderungen oder Gefährdungen der Schutzgüter** festgestellt.

Im Rahmen früherer orientierender Untersuchungen (u. a. 2006) wurden im Grundwasser **keine relevanten Belastungen** festgestellt. In Auffüllungsbereichen wurden lokal erhöhte MKW- und PAK-Gehalte im Boden nachgewiesen, ohne dass hieraus eine Grundwassergefährdung abgeleitet wurde. Bei künftigen Erdarbeiten kann jedoch eine **entsorgungsrelevante Bewertung des Bodenaushubs** erforderlich werden. Bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung ist die Fläche erneut zu überprüfen.

Angaben zu vorhandenen oder ehemaligen AwSV-relevanten Tankanlagen liegen nicht vor. Aufgrund der historischen industriellen Nutzung können **frühere Tankanlagen jedoch nicht ausgeschlossen werden**; konkrete Hinweise auf aktuell bestehende AwSV-Anlagen oder daraus resultierende Gefährdungen ergeben sich aus der vorliegenden Katasterauskunft nicht.⁴⁵

Insgesamt liegt nach der aktuellen Auskunft **keine akute Altlastenproblematik** vor. Aufgrund der historischen Nutzung verbleibt jedoch ein **altlastenrechtlicher Vorbehalt**, der bei Nutzungsänderungen, Erdarbeiten oder Neubebauungen zu berücksichtigen ist.

Es wird ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass derzeit **keine Informationen über eine tatsächliche Verunreinigung des Bodens** vorliegen. Um letztendliche Gewissheit darüber zu erhalten, müsste ein Bodengutachten angefertigt werden. Dies ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht möglich. Bei neuen Erkenntnissen durch entsprechende Bodenuntersuchungen können Korrekturen des Verkehrswertes erforderlich werden.

Aufgrund der historischen industriellen Nutzung als Altstandort und der fortbestehenden Registerführung im Bodenschutz- und Altlastenkataster kann trotz der behördlichen Einstufung „A – Ausscheiden und Archivieren“ ein **marktpsychologisch bedingter Risikoabschlag** nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein technischer Minderwert im Sinne konkret bezifferbarer Sanierungs- oder Sicherungskosten ist zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung, der fehlenden Nutzungseinschränkungen sowie der aktuellen behördlichen Bewertung wird der verbleibende **altlastenbedingte Marktrisikoaspekt** pauschal als **merkantiler Minderwert** berücksichtigt.

Der **altlastenbedingte Marktrisikoaspekt** betrifft nach Aktenlage im Schwerpunkt das Flurstück Nr. **4811/9**, da dort im Falle künftiger Nutzungsänderungen, Rückbau- oder Baumaßnahmen typischerweise bodenrelevante Eingriffe zu erwarten sind.

Das Flurstück Nr. **4811/10** dient demgegenüber ausschließlich der **inneren Erschließung** und ist planungs- und nutzungsbedingt regelmäßig nicht Gegenstand eigenständiger Erd- oder Baumaßnahmen. Der **merkantile Minderwert** wird daher **ausschließlich für das Flurstück Nr. 4811/9** berücksichtigt und vorsorglich mit rd. **10 % des Bodenwertes** dieses Flurstücks angesetzt.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass es sich um **normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden** handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

⁴⁴ Vgl. Anlage 8

⁴⁵ AwSV-Tanks sind Lageranlagen für wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl, Kraftstoffe, Chemikalien), deren Betrieb, Stilllegung und Überwachung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegt.

Brunnen/Grundwassernutzung

In der Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 22.12.2025 wird darauf hingewiesen, dass sich auf den **Flurstücken Nrn. 4811/9 und 4811/10 mehrere genehmigte Brunnen (sogenannte B-Fälle)** zur Brauchwassernutzung befinden. Wasserschutzgebiete sind nach Aktenlage nicht betroffen; auf dem **Flurstück Nr. 4811 sind keine Brunnen** verzeichnet. Angaben zur **konkreten Lage, baulichen Ausführung oder zum aktuellen Nutzungszustand** der Brunnen wurden jedoch nicht mitgeteilt. Eine eindeutige räumliche Zuordnung innerhalb der Grundstücke war daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Die Existenz genehmigter Brunnen belegt eine **frühere oder bestehende Grundwassernutzung**. Vorhandene oder ehemalige Brunnen können im Falle von Nutzungsänderungen, Rückbau- oder Erdarbeiten einen erhöhten Prüf- und Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Wasserbehörde auslösen, etwa im Hinblick auf Stilllegung, Sicherung oder Anpassung wasserrechtlicher Genehmigungen.

Die in der Katasterauskunft genannten Brunnen stehen im sachlichen Zusammenhang mit der historischen Nutzung und den altlastenrechtlichen Untersuchungen. Sie werden daher im Rahmen der allgemeinen altlasten- und bodenschutzrechtlichen Risikobetrachtung mitgewürdigt.

Ein eigenständiger, darüberhinausgehender Werteeinfluss ergibt sich hieraus nicht.

Beurteilung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als funktional nutzbare, gewerblich geprägte Liegenschaft einzuordnen. Besondere umwelt- oder standortbedingte Beeinträchtigungen liegen nicht vor; die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig beurteilt. Es liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor. **Altlastenrechtliche Aspekte** aus der historischen Nutzung sind zu berücksichtigen, führen jedoch unter den aktuellen Nutzungsbedingungen zu keiner akuten Einschränkung und werden im Rahmen der Bewertung **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1. Baujahre

Grundstück Flurstück 4811/9:

Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle):

Das **Baujahr** bzw. die Bezugsfertigkeit wird auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte mit **1942** angenommen

Gebäude 2 (Lagerschuppen - Ost):

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, liegt aber gemäß Aktenlage zwischen 1952 und 1973. Anhand der vorhandenen Bauausführung wird das Baujahr sachverständig auf ca. **1960** geschätzt.

Gebäude 3 (Lagerschuppen - Nord):

Die Baujahre der Gebäudeabschnitte Nr. 3.1 + 3.2 sind nach Aktenlage auf **1950 und 1951** zu datieren.

Grundstück Flurstück 4811:

Gebäude 4 (Lagerhalle):

Das Baujahr ist gemäß der vorliegenden Baugenehmigung auf das Jahr **1974** zu datieren.

5.2. Baubeschreibungen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, den überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 9) sind zu beachten. Eine Innenbesichtigung war möglich. Für nicht einsehbare Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Eine **Besichtigung der Heizungsanlagen der Gebäude war nicht möglich**. Zwar lagen Prüfprotokolle des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers nach § 1 KÜO vor, eine eindeutige Zuordnung der dort erfassten Feuerstätten zu den einzelnen Gebäuden war jedoch nicht möglich. Die **Beschreibung der Heizungsanlagen und Wärmeabgabemedien** beschränkt sich daher auf **objektiv wahrnehmbare Gegebenheiten** und **aktenkundige Hinweise**.

5.2.1. Flurstück 4811/9: Gebäude Nr. 1 (Produktions- /Werkstatthalle)

Gebäude-/Objekttyp

Gebäude(Objekt)typ:	Produktions- / Werkstatthalle mit integrierten Büro- und Sozialflächen (Innenmaße: Werkstatthalle 1: ~15,75 m x ~14,37 m, Werkstatthalle 2: ~5,15 m x ~14,37 m Traufhöhe: ~4,60 m), stützenfreie Räume Einbau eines zusätzlichen Raumes im größeren der beiden Werkstatträume (im vorliegenden Grundrissplan nicht enthalten)
Anzahl Geschosse (oberirdisch):	1-geschossig
Unterkellerung:	voll unterkellert

Rohbau - Primärstruktur

Außenwände:	Mauerwerk (D ~36 cm), Ostfassade: unverputzt – Sichtmauerwerk mit Farbanstrich sonst: Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	Keine Außendämmung vorhanden, Wärmeschutz entspricht Baustandard des Baujahrs
Geschossdecken:	Kellerdecke mutmaßlich Stahlträgerdecke (Keller ohne Besichtigung wg. fehlender Beleuchtung) Geschossdecke über Verwaltungstrakt (Ausführung nicht bekannt), ansonsten ohne Zwischendecke

Dach - Primärstruktur

Dachform:	Satteldach Fachwerk-Dachbinder aus Stahl flache Dachneigung
Dachdeckung:	fasergebundene Wellplatten (Berliner Welle – Eternit)
Dachdichtung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachaufbauten:	ohne Dachaufbauten

Bauelemente - Primärstruktur

Fenster:	Zweischeibenverglasung (Wärmeschutz, dem Einbaujahr ~1988 entsprechend), überwiegend zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster als Sprossenfenster mit Oberlichtern auf der Südseite Oberlichter als feststehende Verglasung
----------	--

Sonnenschutz:
Außentüren:

kein Sonnenschutz

Verwaltungstrakt: Kunststoffrahmentür in einflügeliger Ausführung mit Sprossenverglasung

Halle: zweiflügeliges Hallentor aus Holz mit Sprossenverglasung einläufige Kellertreppe, außenliegend | sonst ohne Treppen

Geschosstreppen:
Sonstige Bauteile:

Verwaltungstrakt: Eingangsüberdachung | **Halle:** einfaches Vordach über Werkstatttor

Innenausbau - Sekundärstruktur

Innentüren:

einflügelige Holztüren, glatte Türblätter, Holzwerkstoff, furniert | mit korrespondierenden Türzargen aus furnierten Holzwerkstoff | einfache Metallbeschläge, Standard-Türdrücker
gemauerte Wände (nichttragend: D ~ 11,5 cm; tragend: D ~ 24 cm)

Innenwandkonstruktion:

Wandbeläge
Deckenbeläge:

überwiegend verputzte Wände mit Farbanstrich

Verwaltungstrakt: Decken verputzt und mit Anstrich versehen

Halle: plattenförmige Bekleidung, vermutlich Gipskarton- oder vergleichbare Bauplatten

Fußbodenbeläge:

Verwaltungstrakt: gefliest mit einfachen quadratischen Bodenfliesen, diagonal verlegt

Halle: Werkstatträume ohne Belag: Rohboden aus Beton (Belastbarkeit nicht bekannt) |

Innenausbau - Tertiärstruktur

Sanitäreinrichtungen:

Verwaltungstrakt: geschlechtergetrennte Toilettenräume mit Stand-WC in weißer Sanitärkeramik | jeweils mit Aufputz-Spülkasten | Waschbecken mit Einhebelstandarmatur (fehlendes Waschbecken in einem der Toilettenräume) | Wände halbhoch gefliest

Halle: Waschbecken mit Einhebelstandarmatur in weißer Sanitärkeramik (defekt)

Heizung:
Modell/Typ/Einbaujahr:
Wärmeabgabemedium:⁴⁶

Ölzentralheizung

keine Angaben möglich

Verwaltungstrakt: konventionelle Plattenheizkörper (aus dem Einbaujahr ~1988)

Halle: Luftheizung

Warmwassererzeugung:
Elektroausstattung:

mutmaßlich über Heizung (ungeprüft)

wenige Steckdosen, Schalter

Verwaltungstrakt: Standard-Installation, Beleuchtung über Rasterleuchten und Einbau-Downlights

Halle: Steckdosen vorhanden | Beleuchtung über Langfeldleuchten | Verkabelung zumeist sichtbar in Kabeltrassen verlegt

Besonderheiten/Zubehör:

Soweit im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlich sind keine zu berücksichtigenden Besonderheiten vorhanden.

⁴⁶ Quelle: Protokoll Schornsteinfeger – Überprüfung der Heizungsanlage gemäß § 1 KÜO, datiert auf den 26.11.2019

5.2.2. Flurstück 4811/9: Gebäude Nr. 2 (Lagerschuppen Ost)

Vorbemerkung

Mit Ausnahme des südlich gelegenen Gebäudeteils war eine Besichtigung des Gebäudes möglich; diese war jedoch aufgrund des baulichen Zustands der Tore nur eingeschränkt durchführbar.

Gebäude-/Objekttyp

Gebäude(Objekt)typ:	Lagerschuppen (Innenmaße: nicht bekannt) Traufhöhe: ca. ~2,70 m), stützenfreier Raum
Anzahl Geschosse (oberirdisch):	1-geschossig
Unterkellerung:	nicht unterkellert

Rohbau - Primärstruktur

Außenwände:	Mauerwerk (D ~36 cm), unverputztes Sichtmauerwerk aus Backstein
Wärmedämmung:	Keine Außendämmung vorhanden, Wärmeschutz entspricht Baustandard des Baujahrs
Geschossdecken:	nur Bodenplatte aus Beton

Dach - Primärstruktur

Dachform:	Satteldach Stahlbetonträger, mutmaßlich Betonfertigteildecke sehr flache Dachneigung
Dachdeckung:	fasergebundene Wellplatten (Berliner Welle – Eternit)
Dachdichtung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachaufbauten:	Firstlichtband als Oberlicht (funktionslos, da überwachsen oder anderweitig überdeckt)

Bauelemente - Primärstruktur

Fenster:	keine Fenster Belichtung über Glasausschnitte der Torelemente
Sonnenschutz:	kein Sonnenschutz
Außentüren:	Torelemente in einfacher Industrieausführung aus Stahlblech mit Verglasung im oberen Bereich und Blechfüllung im unteren Bereich (aus dem Baujahr) Drehflügeltorelemente
Geschosstreppen:	ohne Treppen
Sonstige Bauteile:	keine weiteren wertrelevanten Bauteile vorhanden

Innenausbau -Sekundärstruktur

Innentüren:	ohne Innentüren
Innenwandkonstruktion:	Zwischenwand aus Mauerwerk, verputzt
Wandbeläge:	verputzte Wände
Deckenbeläge:	Deckenuntersicht der Fertigbetondecke unverputzt und mit Anstrich versehen
Fußbodenbeläge:	Rohboden aus Beton (Belastbarkeit nicht bekannt)

Innenausbau -Tertiärstruktur

Sanitäreinrichtungen:	ohne sanitäre Anlagen (soweit besichtigt)
Heizung:	ohne Heizung
Elektroausstattung:	soweit ersichtlich für Werkstatt und Lagernutzung geeignet mehrere Kraftstromanschlüsse (CEE), Beleuchtung über Langfeldleuchten Verkabelung zumeist sichtbar in Kabeltrassen verlegt
Besonderheiten/Zubehör:	Soweit im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlich sind keine zu berücksichtigenden Besonderheiten vorhanden.

5.2.3. Flurstück 4811/9: Gebäude 3.1 + 3.2 (Lagerschuppen Nord)

Vorbemerkung

Die beiden Gebäudeabschnitte konnten **nur von außen besichtigt** werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Zur Beurteilung des Ausstattungsstandards lagen nur die Fotos aus der Anlage zu dem Mietvertrag vor.

Gebäude-/Objekttyp

Gebäude(Objekt)typ:	Lagerschuppen (Innenmaße: nicht bekannt) Traufhöhe: ca. ~3,50 m)
Anzahl Geschosse (oberirdisch):	1-geschossig
Unterkellerung:	nicht unterkellert

Rohbau - Primärstruktur

Außenwände:	Mauerwerk (D ~36 cm), unverputztes Sichtmauerwerk aus Backstein in einem Teilbereich Verkleidung aus Wellblech
Wärmedämmung:	Keine Außendämmung vorhanden, Wärmeschutz entspricht Baustandard des Baujahrs
Geschossdecken:	nur Bodenplatte aus Beton

Dach - Primärstruktur

Dachform:	Pultdach Konstruktion nicht bekannt
Dachdeckung:	fasergebundene Wellplatten (Berliner Welle – Eternit)
Dachdichtung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachaufbauten:	ohne Dachaufbauten

Bauelemente - Primärstruktur

Fenster:	Zweischeibenverglasung (Wärmeschutz, dem Einbaujahr entsprechend), zweiflügelige Kunststoffrahmen tlw. mit Oberlichtern
Sonnenschutz:	kein Sonnenschutz
Außentüren:	zwei Sektionaltore mit verglasten oberen Bereichen einflügelige Zugangstür zu Gebäudeabschnitt 3.1 integriert in gebäudehohem Fensterelement mit Sprossenverglasung Zugang zu Gebäudeabschnitt 3.2 über seitlich angeordnetem Zusatztürelement in Sektionaltor

Geschosstreppen:
Sonstige Bauteile:

ohne Treppen
einfache Vordächer über beiden Sektionaltoren

Innenausbau - Sekundärstruktur

Innentüren:
Innenwandkonstruktion:
Wandbeläge:
Deckenbeläge:
Fußbodenbeläge:

keine Angaben möglich
soweit vorhanden Mauerwerk
überwiegend verputzte Wände mit Farbanstrich
Verkleidung aus nicht näher identifizierbaren Deckenplatten
Rohboden aus Beton (Belastbarkeit nicht bekannt)

Innenausbau - Tertiärstruktur

Sanitäreinrichtungen:
Heizung:
Elektroausstattung:

keine Angaben möglich
keine Angaben möglich
soweit ersichtlich für Werkstatt und Lagernutzung geeignet
Beleuchtung über Langfeldleuchten | Verkabelung zumeist
sichtbar in Kabeltrassen verlegt

Besonderheiten/Zubehör:

Soweit im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlich sind keine zu berücksichtigenden Besonderheiten vorhanden.

5.2.4. Flurstück 4811: Gebäude Nr. 4 (Lagerhalle)

Vorbemerkung

Die Besichtigung der Lagerhalle beschränkte sich auf den Bereich des Erdgeschosses. Weitere Räume konnten aufgrund fehlender Belichtung und eingeschränkter Zugänglichkeit nur unvollständig in Augenschein genommen werden.

Gebäude-/Objektyp

Gebäude(Objekt)typ:

Lagerhalle mit integrierten Büro- und Sozialflächen | vier Hallenabschnitte;

Innenmaße: Hallenabschnitt 1: ~45,00 m x ~38,50 m;

Innenmaße Hallenabschnitt 2: ~34,50 m x ~38,50 m;

Innenmaße Hallenabschnitt 3: ~39,05 m x ~36,75 m;

Innenmaße Hallenabschnitt 4: ~19,50 m x ~36,75 m

Hallenhöhe: ~ 8,50: m | Traufhöhe: ~ 10,60 m | große stützenfreie Bereiche zwischen der Mittelachse

Anzahl Geschosse (oberirdisch):

1-geschossig mit Einbau eines 3-geschossigem Sozial- und Verwaltungstrakts

Unterkellerung:

nicht unterkellert

Rohbau - Primärstruktur

Außenwände:
Konstruktion:
Wärmedämmung:
Geschossdecken:

Stahlbeton und Porenbetonelemente
Stahlbetonskelettbau
Wärmeschutz entspricht Baustandard des Baujahrs
Geschossdecken über Verwaltungstrakt mutmaßlich als Stahlbetondecke

Dach - Primärstruktur

Dachform:	Kehldach Stahlbetonbinder, flache Dachneigung
Dachdeckung:	Trapezblech – Deckschicht nicht bekannt
Dachdichtung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachentwässerung:	Dachentwässerung über den Innenraum PVC-Fallrohre
Dachdämmung:	ungeprüft, da Bauteil nicht einsehbar
Dachaufbauten:	ohne Aufbauten

Bauelemente - Primärstruktur

Fenster:	Zweischeibenverglasung (Wärmeschutz, dem Baujahr entsprechend ~1973/74), einflügelige Leichtmetallrahmen auf der Südseite: Oberlichtband mit Festverglasung Lichtkuppeln im Bereich der Halle (104 Stück), tlw. integriertem RWA-Öffnungen mit elektrischem Antrieb zur Belichtung und zum Rauch- und Wärmeabzug (ungeprüft)
Sonnenschutz:	kein Sonnenschutz
Außentüren:	zwei großformatige, elektrisch betriebene Sektionaltore mit verlasteten oberen Bereichen auf der Ostseite auf der Südseite zwei weitere kleinere Sektionaltore Flucht- / Außentüren: jeweils als einflügelige Außentür in Stahlrahmenkonstruktion Türblatt ebenfalls aus Metall, glattflächig, ohne Verglasung
Geschosstreppen:	Sozial- und Verwaltungstrakt: einläufige Stahltreppe Rutschhemmung aus Riffelblech, ohne Setzstufen einfache Metallkonstruktion mit Geländer aus Vierkantrohr
Sonstige Bauteile:	Keine weitere wertrelevante Bauteile vorhanden

Innenausbau -Sekundärstruktur

Innentüren:	Brandschutztüren aus Metall (ohne Funktionsprüfung) in dem Büro- und Verwaltungstrakt: Glastüren in Leichtmetallrahmen mit korrespondierenden Türzargen
Innenwandkonstruktion:	Verwaltungstrakt: Elementbauwände Halle: Zwischenwände als Brandwand, Mauerwerk sonst ohne Innenwände
Wandbeläge	Verwaltungstrakt: überwiegend verputzte Wände Elementbauwände mit Beschichtung Halle: Wände unverputzt
Deckenbeläge:	Verwaltungstrakt: Rasterdecke (Akustik-Elementdecke) Halle: sichtbare Unterseite der Trapezblechdeckung
Fußbödenbeläge:	Verwaltungstrakt: quadratische Granit-Fliesen diagonal verlegt Halle: Beton tlw. mit Farbbeschichtung (Belastbarkeit nicht bekannt)

Innenausbau -Tertiärstruktur

Sanitäreinrichtungen:	Halle: geschlechtergetrennte Toilettenräume jeweils mit wandhängendem WC in weißer Sanitärkeramik mit Unterputz-Spülkasten Waschbecken mit Einhebelstandarmatur Wände raumhoch gefliest mit quadratischen Fliesen
-----------------------	--

Heizung:
Modell/Typ/Einbaujahr:
Wärmeabgabemedium:

Warmwassererzeugung:
Elektroausstattung:

Besonderheiten/Zubehör:

Verwaltungstrakt: gemäß vorliegender Unterlagen ist im ersten Obergeschoss ein Waschraum vorhanden

Ölzentralheizung
nicht bekannt

Verwaltungstrakt: nicht bekannt

Hallenabschnitt 1 (sonst unbeheizt): Luftheizgerät
mutmaßlich über Heizung (ungeprüft)

Steckdosen und Lichtauslässe für Werkstatt und Lagernutzung
geeignet | Zählerschrank mit Unterverteilung und
Kippsicherungen |

Verwaltungstrakt: Standard-Installation, Beleuchtung über
Rasterleuchten

Halle: vermutlich mehrere Kraftstromanschlüsse (CEE), Beleuchtung über Pendelleuchten Verkabelung zumeist sichtbar in Kabeltrassen verlegt, tlw. Leitungen freihängend von Hallendecke
Elementbauwände trennen einzelne Hallenbereiche ab
(Hallenabschnitt 1)

5.2.5. Flurstück 4811/9: Freiflächen und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die Außenanlagen des Grundstücks Flst. Nr. 4811/9 konnten weitgehend besichtigt werden. Der Grundstücksteil, der östlich an das Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle) anschließt, konnte aufgrund von starker Vegetation und Müllablagerungen nicht begangen werden.

Freiflächen / Stellplätze

Zufahrt/Verkehrsflächen:
Stellplätze:

Grünflächen:

Einfriedigungen:

asphaltierte Hoffläche

Stellplätze befinden sich überwiegend auf der Südseite von Gebäude Nr. 1 auf einer asphaltierten Fläche ohne Markierungen Auf dem Flurstück bestehen keine Grünflächen; die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf wuchernden Wildwuchs von Gräsern und Sträuchern.

Außer einer Mauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze besteht keine weitere Einfriedung

Im Übrigen werden **übliche Grundstücksanschlüsse** unterstellt.

5.2.6. Flurstück 4811: Freiflächen und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die Außenanlagen des Grundstücks Flst. Nr. 4811 konnten weitgehend besichtigt werden. Der Grundstücksteil, der an den südwestlichen Gebäudeabschnitt von Gebäude 4 (Lagerhalle) anschließt konnte aufgrund von starker Vegetation nicht begangen werden.

Freiflächen / Stellplätze

Zufahrt/Verkehrsflächen:

die Verkehrsflächen beschränken sich auf einen schmalen, asphaltierten Grundstückstreifen von rd. 6 m Breite südlich der Längsseite des Gebäudes und auf einen Streifen von rd. 14 m Breite östlich des Gebäudes;

Stellplätze:	in diesen Bereichen grenzt das Grundstück direkt an die benachbarten Grundstücke Flst. Nrn. 4811/8 und 4811/9; als Abstellflächen für Pkw eignet sich der Bereich unterhalb des Vordachs der Lagerhalle auf der Ostseite,
Grünflächen:	Auf dem Flurstück befindet sich südlich und westlich der Lagerhalle ein kleiner, nicht gärtnerisch gestalteter Grünbereich mit Strauchbewuchs.
Einfriedungen:	Einfriedungen des Grundstücks bestehen nicht
Im Übrigen werden übliche Grundstücksanschlüsse unterstellt.	

5.2.7. Flurstück 4811/10: Freiflächen und Außenanlagen

Freiflächen / Stellplätze

Zufahrt/Verkehrsflächen:	asphaltierte Fahrbahn
Stellplätze:	Stellplätze befinden sich auf der südlichen Grundstücksseite auf einer befestigten Stellplatzfläche; Markierungen sind keine vorhanden.
Grünflächen:	entlang der südlichen Grundstücksgrenze im östlichen Bereich des Grundstücks besteht eine Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs; etwa im Bereich des nach Norden abknickenden Grundstücksteils ist ein Einzelbaum am Rand des Fahrbahnbereichs vorhanden. Darüber hinaus sind keine gärtnerisch angelegten oder gepflegten Grünflächen vorhanden.
Einfriedungen:	Einfriedungen bestehen entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Form eines Maschendrahtzauns

5.3. Flächen⁴⁷

Eine Überprüfung der Flächen durch eigenes Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Maßgeblich für die Beurteilung sind daher die aus den Unterlagen übernommenen bzw. rechnerisch nachvollzogenen Flächenangaben. **Die Flächenangaben sind nur eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen.** Sie können von den Maßdefinitionen der DIN 277 sowie den gebräuchlichen gewerblichen Flächenstandards (z. B. GIF-Richtlinien MF-G/MF-B) abweichen, berücksichtigen vorrangig die Wertrelevanz der Nutzflächen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. **Die Angaben sind nicht für andere Zwecke geeignet, insbesondere nicht für Mietstreitigkeiten. Im Übrigen sind Flächenermittlungen nicht Gegenstand des Auftrags.**⁴⁸

Miet- bzw. Nutzfläche (MF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an **vorhandenen Unterlagen** (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für die Aufbauten lagen Unterlagen in unterschiedlicher Qualität und Detailtiefe aus der Bauakte vor:

Gebäude	vorhandene Unterlagen
Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle):	vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zum Bauantrag
Gebäude 2 (Lagerschuppen – Ost):	nur Eintragung im Lageplan; sonst keine Angaben
Gebäude 3 (Lagerschuppen – Nord):	nur Eintragung im Lageplan zum Bauantrag mit Angabe zu den Außenmaßen; sonst keine Angaben

⁴⁷ Vgl. Anlage 16

⁴⁸ Vgl. die Leistungsabgrenzung auf Seite 7 des Gutachtens.

Gebäude

vorhandene Unterlagen

Gebäude 4 (Lagerhalle):

vermaßter Grundriss der Erdgeschossesebene zum Bauantrag; maßstäblicher Feuerwehrplan für alle Geschossebenen

Die Flächenangaben aus dem Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes Nr. 1⁴⁹ wurden einer **Plausibilitätsprüfung** unterzogen und anschließend in die Wertermittlung übernommen. Die Nutzflächen der Lagerhalle (Gebäude Nr. 4) konnten auf Grundlage der vorhandenen Grundrissunterlagen überschlägig abgeleitet werden. Die übrigen Nutzflächen wurden anhand der bekannten Außenmaße unter Anwendung objekttypischer Nutzflächenfaktoren ermittelt. Ein **eigenes, örtliches Aufmaß** durch mich **fand nicht statt**. Die Erstellung eines örtlichen Aufmaßes sowie die exakte Ermittlung der Nutzfläche sind nicht Bestandteil des vereinbarten Auftragsumfangs (vgl. Abschnitt „Leistungsabgrenzung“, Seite 10).

Aus den Unterlagen konnten folgende Nutzflächen für die Gebäude abgeleitet werden:

Grundstück 4811/9:

Gebäude	Fläche (in m ²)
Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle):	~ 374
Gebäude 2 (Lagerschuppen – Ost):	~ 291
Gebäude 3 (Lagerschuppen – Nord):	~ 765
Summe, Gebäudenutzfläche	~ 1.430
Stellplatz- und Freilagerfläche ⁵⁰	~ 1.000

Grundstück 4811

Gebäude	Fläche (in m ²)
Gebäude 4 (Lagerhalle):	~ 5.268

Die **Nutzflächen** sind wie folgt aufgeteilt:

Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle)

Nutzung	Fläche (in m ²)
Büro- u. Sozialräume	~74
Werkstatthalle I	~74
Werkstatthalle II	~226
Nutzfläche	~374

Die **Nebennutzflächen im Kellergeschoss** des Gebäudes wurden anhand Bauunterlagen und aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung überschlägig ermittelt. Sie belaufen sich auf insgesamt rd. **359 m²**.

Gebäude 2 (Lagerschuppen - Ost)

Nutzung	Fläche (in m ²)
Lager-, Werkstattfläche	~237
überdachte Freifläche	~54
Nutzfläche	~291

Gebäude 3 (Lagerschuppen - Nord)

Nutzung	Fläche (in m ²)
Lagerfläche I (3.1)	~292
Lagerfläche II (3.2)	~473
Nutzfläche	~765

Stellplatz- und Freilagerfläche

~1.000

⁴⁹ Die Plausibilisierung erfolgte durch Abgleich des vorgefundenen Bestands (Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung) mit den vorliegenden Unterlagen sowie durch überschlägige Kontrollrechnungen

⁵⁰ Von der rd. 2.000 m² umfassenden befestigten Freifläche sind tatsächlich lediglich 1.000 m² als Stellplatz- u. Freilagerfläche geeignet; die übrige Fläche wird aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Situierung der Aufbauten als Rangierfläche benötigt.

Gebäude 4 (Lagerhalle)

Nutzung	Fläche (in m ²)
Hallenabschnitt 1	~1.606
Hallenabschnitt 2	~1.328
Hallenabschnitt 3	~1.435
Hallenabschnitt 4	~717
Büro- und Verwaltungstrakt (EG, 1.OG, 2. OG)	~182
Nutzfläche	~5.268

Die **Nebennutzflächen** (Technikflächen) in der **Lagerhalle** wurden anhand der vorhandenen Unterlagen und aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung überschlägig ermittelt. Sie belaufen sich auf insgesamt rd. **39 m²**.

Zusammenstellung der Nutzflächen

Grundstück 4811/9:	
Nutzfläche (inkl. Freilagerfläche), rd.	~ 2.430 m ²
Grundstück 4811:	
Nutzfläche, rd.	~ 5.268 m ²

5.4. Raumstruktur und funktionale Qualität

Grundstück 4811/9, Nutzungseinheiten

Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle)

Das **Gebäude** umfasst **zwei Hallenabschnitte** sowie einen **Büro- und Sozialtrakt**. Der Bürobereich verfügt über einen eigenständigen Zugang von der südlich gelegenen Hoffläche und ist über einen Windfang erschlossen. Die daran anschließenden **drei Büroräume** sind über einen separaten Flur miteinander verbunden. Der Sozialbereich umfasst einen **Aufenthaltsraum sowie Sanitärräume**. Eine interne Verbindung zwischen dem Bürobereich und dem Werkstatt- bzw. Hallenbereich besteht in Form einer Verbindungstür, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht nutzbar war.

Die **Produktions- und Werkstatthalle** verfügt hofseitig über ein **zweiflügeliges, rd. 3 m hohes Hallentor** auf der Nordseite. Die Halle ist in zwei Bereiche unterteilt. Im ersten Hallenabschnitt ist ein zusätzlicher Raum mittels Trockenbauweise abgetrennt; ansonsten sind keine weiteren Einbauten in der Halle vorhanden.

Die **natürliche Belichtung** der Räume ist als **sehr gut** einzustufen. Die lichte **Höhe des Erdgeschosses** im Verwaltungstrakt beträgt gemäß den vorliegenden Bauunterlagen rd. **2,60 m**. Die **lichten Höhen der Werkstatthallenbereiche** werden auf rd. **5,00 m bis 6,00 m** geschätzt (eine Messung vor Ort erfolgte nicht).

Damit liegen sie im unteren Bereich üblicher Hallenhöhen für kleingewerbliche Lager- und Werkstattnutzungen. Für die Nutzung als Werkstatt, für Handwerksbetriebe sowie für **klassische Lagertätigkeiten ohne Hochregalsysteme** sind diese Höhen ausreichend und funktional geeignet.

Gebäude 2 (Lagerschuppen - Ost)

Das **Gebäude** umfasst **zwei Abschnitte** sowie eine **überdachte Freilagerfläche**.

Der **Lagerschuppen** verfügt hofseitig über ein **mehrflügeliges, rd. 2,00 m hohes Tor** auf der Westseite.

Es sind keine Einbauten in dem besichtigten Bereich des Lagerschuppens vorhanden. Der Zugang zu dem nicht besichtigten Bereich erfolgt hofseitig über eine zweiflügelige Tür sowie eine Tür zum überdachten Freilager. Die Aufteilung des nicht besichtigten Bereichs ist nicht bekannt.

Die **natürliche Belichtung** der Räume ist als **ausreichend** einzuschätzen. Die **lichten Raumhöhen** werden mangels örtlicher Messung auf etwa **2,50 m bis 3,00 m** geschätzt. Damit erreichen die Raumhöhen lediglich den unteren Bereich der in vergleichbaren kleingewerblichen Nutzungen anzutreffenden Höhen.

Gebäude 3 (Lagerschuppen - Nord)

Das **Gebäude** umfasst den **Abschnitt 3.1 und 3.2**. Die genaue Aufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt. Abschnitt 3.1 des Lagerschuppens ist über eine einfache einflügelige Zugangstür erschlossen. **Abschnitt 3.2** verfügt hofseitig über zwei **rd. 2,80 m hohe Sektionaltore** auf der Südseite.

Die **natürliche Belichtung** der Räume ist als **gut** einzuschätzen. Mangels Innenbesichtigung konnten die **lichten Raumhöhen** nicht unmittelbar überprüft werden. Sie wurden daher anhand des äußeren Eindrucks sowie des vorliegenden Bildmaterials aus dem Mietvertrag näherungsweise eingeschätzt und mit rd. 3,50 m angesetzt. Die Raumhöhen entsprechen damit einem unteren, jedoch noch gebräuchlichen Höhenbereich für kleingewerbliche Lager- und Werkstattnutzungen.

Freiflächen

Die **befestigte Hoffläche** umfasst etwa 2.000 m² und wird vorrangig als **Rangierfläche** genutzt. Davon sind nur rd. 1.000 m² als Stellplatz- und Freilagerfläche geeignet.

Fazit

Die **funktionale Aufteilung des Produktions- und Werkstatthalle** entspricht der für Gebäude dieser Art und des Baujahrs üblichen Grundrissstruktur. Der Nutzwert der **Lagerschuppen** ist, aufgrund der sehr einfachen Struktur **geringer** einzuschätzen.

Grundstück 4811, Nutzungseinheiten

Gebäude 4 (Lagerhalle)

Das **Gebäude** umfasst **vier** räumlich getrennte **Hallenabschnitte** sowie einen **Büro- und Sozialtrakt** im ersten Hallenabschnitt. Die Grundstruktur der Halle ist zweischiffig mit einer mittleren Stützenreihe im Rasterabstand von ca. 5,00 m.

Der **Büro- und Verwaltungstrakt** ist als dreigeschossiger Einbaukörper innerhalb der Halle ausgeführt und über eine interne Treppe erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Büroräume. Das 1. Obergeschoss umfasst einen Aufenthaltsraum, einen Umkleideraum sowie einen Waschraum und dient überwiegend Sozialzwecken. Im 2. Obergeschoss sind ein Vorraum sowie zwei Büroräume angeordnet. Die Abtrennung der Büroräume erfolgt überwiegend mittels Glastrennwänden, wodurch Sichtbezug zur Halle besteht.

Der **erste Hallenabschnitt** ist hofseitig über zwei ca. 3,50 m hohe und ca. 5,00 m breite **Sektionaltore** auf der **Ostseite** sowie über ein weiteres Sektionaltor auf der **Südseite** erschlossen. Der Hallenabschnitt ist in zwei Teilbereiche gegliedert, die durch Systembauwände funktional voneinander getrennt sind. Zudem sind mehrere eingeschossige Einbauten vorhanden, die als Büro-, Werkstatt- und Sanitärflächen genutzt werden. Auf einem dieser Einbauten befindet sich ein Galeriegeschoss, das über eine Treppe erschlossen ist.

Der **zweite Hallenabschnitt** ist über ein ca. 3,50 m hohes und ca. 5,00 m breites **Sektionaltor auf der Südseite** erschlossen und zudem über zwei Sektionaltore **intern mit dem ersten Hallenabschnitt** verbunden. In diesem Hallenabschnitt befindet sich ein kleinerer eingeschossiger Einbau in Systembauweise, der als Bürofläche genutzt wurde. Weitere Einbauten sind in diesem Hallenabschnitt nicht vorhanden.

Der **dritte und der vierte Hallenabschnitt** verfügen über **keine eigenständigen, anlieferungsgeeigneten Erschließungszonen**. Es sind lediglich Fluchttüren vorhanden, die nicht für eine reguläre Nutzung oder Anlieferung vorgesehen sind. Die Erschließung dieser beiden Hallenabschnitte erfolgt ausschließlich über den ersten und den zweiten Hallenabschnitt, sodass es sich funktional um nicht eigenständig erschlossene, sogenannte „gefangene“ Räume handelt.

Die **natürliche Belichtung** der Hallenabschnitte und des Büro- und Verwaltungstrakts sind als **gut** einzustufen. Die Belichtung des Büro- und Verwaltungstraktes erfolgt überwiegend über die Fenster auf Ostseite der Halle. Die Halle selbst ist überwiegend über Oberlichter belichtet.

Die lichte Höhe im Verwaltungstrakt wird auf übliche 2,50 m bis 2,60 m geschätzt (eine Messung vor Ort erfolgte nicht). Die **lichten Höhen** der Hallenbereiche betragen gemäß den vorliegenden Bauunterlagen rund **8,50 m**. Damit liegen sie im **mittleren Bereich** der bei gewerblichen Lagernutzungen üblichen Hallenhöhen. Für klassische Lagernutzungen, auch mit einfachen Hochregalsystemen, erscheinen diese Höhen grundsätzlich ausreichend. Ob die Tragfähigkeit des Hallenbodens für den Einsatz von Hochregallagersystemen oder vergleichbaren Lasten ausreicht, konnte nicht überprüft werden; entsprechende Angaben sind den vorliegenden Bauunterlagen nicht zu entnehmen.

Fazit

Die **funktionale Aufteilung** des **Lagerhalle** entspricht der für Gebäude dieser Art und des Baujahrs üblichen Grundrissstruktur.

Der **Nutzwert der Halle** ist jedoch durch die **begrenzte Anzahl an Anlieferzonen** sowie durch die **interne Erschließung** der hinteren Hallenabschnitte über die beiden vorderen Hallenabschnitte **eingeschränkt**. Hieraus ergeben sich erhöhte Verkehrsflächenanteile und damit verbundene Flächenverluste. Zudem besteht ein potenzielles Nutzungskonfliktpotenzial zwischen Anliefer-, Rangier- und internen Betriebsabläufen, insbesondere bei einer gleichzeitigen Nutzung mehrerer Hallenabschnitte oder bei einer Aufteilung auf mehrere Nutzer.

5.5. Barrierefreiheit

Die Gebäude sind in den **Erdgeschossen weitgehend schwellenarm zugänglich**. Die Büro- und Sozialfläche im Obergeschoss des Verwaltungstrakts von Gebäude 4 (Lagerhalle) sind ausschließlich über eine Treppe erreichbar und damit nicht barrierefrei erschlossen. Türbreiten, Bewegungsflächen und sanitäre Einrichtungen entsprechen nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-1 für öffentlich zugängliche Gebäude. Insgesamt sind die Gebäude daher als **barrierearm**, jedoch nicht barrierefrei einzustufen.

Eine fehlende Barrierefreiheit stellt bei gewerblichen Nutzgebäuden grundsätzlich kein wertminderndes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV dar, sofern der Erschließungs- und Ausstattungsstandard dem baulichen und funktionalen Niveau vergleichbarer Objekte am regionalen Markt entspricht. **Barrierefreie oder barrierearme** Ausstattungsmerkmale können die **Nutzungsflexibilität und die Marktgängigkeit** eines **gewerblich genutzten Gebäudes erhöhen**, insbesondere dann, wenn betriebliche Abläufe, Kundenverkehr oder arbeitsplatzbezogene Anforderungen hiervon profitieren.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich aus der **fehlenden Barrierefreiheit keine wertrelevanten Auswirkungen**. Bei Werkstatt- und Lagerhallen mit angegliedertem Verwaltungstrakt ist eine vollständig barrierefreie Ausführung am Markt nicht üblich und gehört nicht zum funktionalen Standard vergleichbarer gewerblicher Objekte. Der überwiegend schwellenarme Zugang in den Erdgeschossen entspricht dem marktgängigen Niveau für Nutzgebäude dieser Art und Baualtersklasse.

Die Erschließung einzelner Funktionsbereiche über Treppen wird am Markt als typisch angesehen. Eine Wertminderung ergibt sich hieraus nicht.

5.6. Energetische Eigenschaften

Die Gebäude wurden in einem Zeitraum von ca. **1942 bis 1974** errichtet und seitdem mehrfach umgenutzt. Sie entstanden vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung; verbindliche energetische Mindeststandards bestanden zum Errichtungszeitpunkt nicht.

Spätere **Um- und Ausbauten**, insbesondere in den **1980er-Jahren**, führten lediglich zu **punktuellen energetischen Verbesserungen**, etwa durch den Austausch einzelner Heizkomponenten und Fenster.

Die **Gebäudehüllen** zeigen **keine hochwertige Wärmedämmung** und sind für den heutigen Standard unzureichend. Der **Wirkungsgrad der vorhandenen Öl-Niedertemperatur-Kesseln** liegt deutlich unter dem von modernen Anlagen. Auch die **konventionelle Beleuchtung** (u.a. Leuchtstoffröhren) entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik und verursacht einen **hohen Stromverbrauch**.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Bei Hallengebäuden gelten dabei andere gebäudephysikalische Gesetze als für andere Nichtwohngebäude oder gar Wohngebäude.

Eine genaue **Analyse der energetischen Anforderungen**, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich. Ein **Energieausweis** wurde im Rahmen der Bewertung **nicht vorgelegt**; detaillierte U-Werte einzelner Bauteile konnten daher nicht überprüft werden.

Der **energetische Zustand** der Gebäude ist insgesamt als **nicht zeitgemäß** einzustufen. Dieser Umstand ist aus Marktsicht regelmäßig wertrelevant und wird von potenziellen Erwerbern typischerweise im Rahmen ihrer Investitions- und Preisüberlegungen berücksichtigt.

5.1. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Aktuelle, objektbezogene Angaben zu den **laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten** wurden nicht vorgelegt. Unter Berücksichtigung der technisch-strukturellen Eigenschaften der aufstehenden Bebauung, insbesondere der Bau- und Nutzungsart **sowie energetischen Standards**, ist von im Vergleich zu ähnlichen Bestandsgebäuden **überdurchschnittlich hohen Betriebs- und Instandhaltungskosten** auszugehen.

5.2. Baumängel und Bauschäden

Hinsichtlich der Beurteilung eines möglichen Instandhaltungsstaus ist zu beachten, dass es sich hier um ein **Verkehrswertgutachten** und nicht um ein **Bauschadengutachten** handelt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude daher nicht systematisch auf Mängel oder Schäden untersucht. Konstruktive Bauteile wurden nicht geöffnet oder messtechnisch geprüft; Funktionsprüfungen fanden ebenfalls nicht statt. Auf die Leistungsbegrenzung meines Auftrags verweise ich ausdrücklich.⁵¹ Feststellungen zu Schäden beschränken sich ausschließlich auf **augenscheinlich erkennbare Auffälligkeiten**. Eine weitergehende bautechnische Analyse der Bausubstanz war weder Gegenstand des Gutachtens noch im Rahmen des Bewertungsauftrags sachgerecht oder geschuldet.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme in großen Teilen in einem für das Gebäudealter **durchschnittlichen bis schlechten Erhaltungszustand**. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren einige augenfälligen Schäden und Mängel erkennbar. Die folgende Auflistung soll einen **groben Überblick** geben und ist daher nicht als abschließend zu betrachten:

Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle)

- An verschiedenen Stellen sind im **Dachbereich der Halle Feuchteschäden** erkennbar. Ob die Undichtigkeiten beseitigt wurden, konnte vor Ort nicht festgestellt werden
- Es sind **übliche Gebrauchsspuren** an Wänden und Fußböden vorhanden
- **Sanitäre Anlagen**: ein Waschbecken im Sanitärbereich des Verwaltungstraktes fehlt; das Waschbecken in der Werkstatthalle ist beschädigt
- Der Zustand des **Vordachs** über dem Werkstattdoor ist überaltert; das Bauteil ist **schadhaft**.

⁵¹ Vgl. Seite 7 dieses Gutachtens.

Gebäude 2 (Lagerschuppen - Ost)

- Im Dachbereich des Schuppens sind an mehreren Stellen **deutliche Feuchteschäden** infolge von Undichtigkeiten feststellbar. Teilweise war bereits ein Bewuchs aus Grünalgen sichtbar, was auf eine länger andauernde Durchfeuchtung schließen lässt.
- Das im Firstbereich angeordnete **Lichtband ist nicht mehr funktionsfähig**, da es überwachsen bzw. überdeckt ist und somit seine Belichtungsfunktion nicht mehr erfüllt.
- Die **vorhandene Toranlage ist deutlich überaltert**, weist Verschleißerscheinungen auf und ist nur eingeschränkt bzw. kaum noch bedienbar.
- Im Bereich der **Bodenplatte** sind ausgeprägte **Bruch- und Rissbildungen** erkennbar, die augenscheinlich auf Bodenabsenkungen zurückzuführen sind. Einzelne Stützen der Toranlage weisen keine ausreichende Bodenhaftung mehr auf.

Gebäude 3 (Lagerschuppen - Nord)

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, beschränkt sich die Kenntnis über Mängeln und Schäden auf die äußeren Bauteile und in diesem besonderen Fall auch auf die Vereinbarungen im Mietvertrag, der explizit den Zustand der Mietfläche beschreibt:

- Die **Vordächer** sind überaltert und **schadhaft**.
- Nach Angaben im Mietvertrag ist das Dach undicht. Die Wände weisen deutliche Spuren von Durchfeuchtung auf (Putz- und Farbabplatzungen).
- Der Schuppen ist nach Angaben im Mietvertrag nicht beheizbar

Gebäude 4 (Lagerhalle)

- Am Hallendach bestehen an mehreren Stellen Undichtigkeiten. Infolgedessen waren am Hallenboden deutlich sichtbare Feuchtigkeitserscheinungen feststellbar.
- Die Brandmeldeanlage ist zum Wertermittlungsstichtag nicht auf die Integrierte Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet. Ob die vorhandenen Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (RWA) sowie die Brandschutztüren funktionsfähig sind, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden.
- Insbesondere in den Hallenabschnitten 3 und 4 wurden an den **Außenwänden** aus Porenbetonelementen Feuchteschäden festgestellt, die sich u. a. in Form von **Farb- und Putzabplatzungen** zeigt.

Außenbereiche

- Die Asphaltbelag der Freiflächen zeigt Risse und Abnutzungserscheinungen bzw. Unebenheiten, es besteht vermehrt Bewuchs mit Unkraut.
- Der Außenbereich ist von Vegetation überwuchert. Insgesamt sind die Außenbereiche in einem ungepflegten Zustand

Allgemein

Darüber hinaus ist aufgrund des Baualters der Gebäude, der sichtbaren Feuchteinwirkungen sowie der eingeschränkten Nutzung und Wartung nicht auszuschließen, dass weitere, bei einer vertieften technischen Untersuchung relevante Mängel oder Folgeschäden vorhanden sind. Eine weitergehende bautechnische oder schadensbezogene Untersuchung war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Bei Gebäuden dieses Baualters ist grundsätzlich mit dem **möglichen Vorhandensein schadstoffhaltiger Baustoffe** zu rechnen. In den jeweiligen Errichtungs- und Umbauzeiträumen wurden häufig asbestgebundene Baustoffe, PCB-haltige Materialien sowie PAK-haltige Produkte, insbesondere in Klebern, Beschichtungen und Holzschutzmitteln, verwendet.

Die Dächer der **Gebäude Nrn. 1 bis 3** sind mit „Welleternitplatten“ eingedeckt. Aufgrund des Baualters und der zur Errichtungszeit üblichen Materialverwendung besteht der begründete Verdacht, dass es sich hierbei um **asbesthaltige Baustoffe** handelt. Ein Nachweis über die tatsächliche Materialzusammensetzung liegt nicht vor; entsprechende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Im Falle von Instandsetzungs-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen können daher erhöhte Anforderungen an Arbeitsschutz und Entsorgung sowie hieraus resultierende **Mehrkosten** anfallen.

Gesamtbeurteilung Gebäudezustand

Üblicherweise zeigen Teilbereiche älterer Gebäude unterschiedliche Erhaltungszustände. Einzelne Bauteile können unterdurchschnittlich, andere infolge durchgeführter Modernisierungen überdurchschnittlich ausgeführt sein. In der Regel weist ein älteres Gebäude stets Ausstattungsmerkmale auf, die mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die **Bewertung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden** ist entscheidend, wie sich das Gebäude aus der Sicht typischer Marktteilnehmer darstellt.

An den Aufbauten der Bewertungsgrundstücke bestehen **erhebliche bauliche Mängel und Schäden**, deren nachhaltige Beseitigung mit hohen Investitionskosten verbunden wäre. Beispielhaft ist die großflächige Dachkonstruktion der Lagerhalle mit einer Dachfläche von über 5.000 m² und zahlreichen Durchdringungen zu nennen, bei der eine umfassende Sanierung wirtschaftlich nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre. Insgesamt erscheint eine **substanzielle Instandsetzung oder Modernisierung aus wirtschaftlicher Sicht nicht naheliegend**.

Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist daher davon auszugehen, dass die **Gebäude lediglich noch im Bestand genutzt werden**, wobei sich Instandhaltungsmaßnahmen auf das zwingend Erforderliche beschränken. Größere Investitionen in den Gebäudebestand sind unter Marktgesichtspunkten nicht zu erwarten. Vielmehr dürften die vorhandenen Baumängel und -schäden in Kauf genommen werden und eine Nutzung der bestehenden Bebauung zeitlich begrenzt erfolgen, verbunden mit der Perspektive einer Neubebauung nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Eine Neubebauung kann nach Durchführung der erforderlichen Projektierungs- und Genehmigungsprozesse erfolgen.

Als wertbeeinflussend ist die zeitlich begrenzte wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlagen anzusehen. Diese eingeschränkte Restnutzbarkeit führt marktüblich dazu, dass die vorhandene Bebauung nicht mehr als dauerhaft erhaltenswerte Substanz, sondern als temporär genutzter Bestand mit anschließender Ersatzbebauung betrachtet wird. Der daraus resultierende Werteeinfluss wird bewertungsrechtlich nicht über Einzelmängel, sondern über die **Berücksichtigung der abgezinsten Rückbaukosten der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** abgebildet.

5.3. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

Drittverwendung

Für eine **nachhaltige Marktakzeptanz** müssen bauliche Anlagen Erträge oder Nutzungspotenziale ermöglichen, die in einem angemessenen Verhältnis zum Bodenwertniveau und zur Lagequalität stehen. Unwirtschaftliche, funktional überholte oder baulich eingeschränkte Verhältnisse wirken sich regelmäßig negativ auf die Drittverwendbarkeit aus. Maßgeblich ist insoweit die Sicht typischer Marktteilnehmer im örtlichen Gewerbeimmobilienmarkt.

Vor dem Hintergrund des Baualters, der baulichen Mängel sowie der funktionalen Struktur der Gebäude ist von einer lediglich **eingeschränkten Drittverwendbarkeit** auszugehen.

Gebäude Nr. 1 (Produktions- und Werkstatthalte)

Das Gebäude verfügt über ebenerdig befahrbare Hallenbereiche sowie einen separat erschlossenen Verwaltungstrakt mit Büro- und Sozialräumen. Die Raumstruktur entspricht grundsätzlich einer klassischen kleingewerblichen Werkstatt- bzw. Handwerksnutzung. Baualter und Gebäudestruktur sowie energetischer Zustand wirken dagegen einschränkend. Insgesamt besteht eine eingeschränkte, aber **grundsätzlich vorhandene Drittverwendbarkeit** im kleingewerblichen Segment.

Gebäude Nr. 2 (Lagerschuppen - Ost)

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes sind aufgrund der bestehenden Defizite deutlich eingeschränkt. Eine **Nutzung oder Drittverwendung** ist ohne substanzielle Investitionen nicht darstellbar. **Eine Vermietbarkeit wird daher ausgeschlossen**.

Die notwendigen Investitionen beschränken sich auf die **Verkehrssicherung**.

Gebäude Nr. 3 (Lagerschuppen - Nord)

Die Flächen sind funktional einfach strukturiert und ausschließlich für **einfache Lagerzwecke** geeignet. Die Drittverwendbarkeit ist auf preisgünstige Lager- oder Abstellnutzungen beschränkt. Die Vermietbarkeit hängt wesentlich von einer niedriger Mietpreisgestaltung, **geringer Nutzungsanforderung und begrenzten Ausstattungsansprüchen** der Mieter ab.

Gebäude Nr. 4 (Lagerhalle)

Die großflächige Halle bietet grundsätzlich ein **erhebliches Flächenpotenzial**. Allerdings ist die funktionale Qualität eingeschränkt durch die geringe Anzahl an Anlieferzonen, die gefangene Hallenabschnitte und die vorhandenen Bauschäden und -mängel sowie die energetischen Defizite.

Eine nachhaltige Drittverwendung als moderne Logistik- oder Distributionshalle erscheint ohne erhebliche Investitionen nicht realistisch. Marktgerecht ist derzeit lediglich eine **Nutzung als einfache Lager- oder Umschlagsfläche** mit entsprechend reduziertem Mietniveau.

Gesamtwürdigung der Drittverwendbarkeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die überwiegende Anzahl der Gebäude, mit Ausnahme des Lagerschuppens Ost (Gebäude Nr. 2), grundsätzlich nutzbar ist. Die Drittverwendungsfähigkeit ist jedoch überwiegend auf einfache, niedrigpreisige Lager- oder Handwerksnutzungen beschränkt. Eine **marktgerechte, langfristige Wettbewerbsfähigkeit** im Vergleich zu **modernen Gewerbeimmobilien besteht nicht**.

Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist daher eher von einer **befristeten Restnutzung** auszugehen, verbunden mit einer perspektivischen Neubebauung oder strukturellen Neuordnung nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Marktgängigkeit und Nachfrage

Die **Lage der Gewerbeliegenschaft** ist innerhalb des örtlichen Marktumfelds grundsätzlich als **gut bis durchschnittlich** einzustufen. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Die vorhandenen Betriebe sowie die bauliche Verdichtung im Umfeld lassen auf eine grundsätzlich bestehende Nachfrage nach gewerblichen Flächen schließen. Der **Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbeliegenschaften** in der Lage Meckesheim ist gegeben. Es besteht insgesamt eine stabile gewerbliche Standortqualität.

Westlich der Liegenschaft schließt ein Bereich an, der im **Flächennutzungsplan als Mischbaufläche** dargestellt ist. Zwar entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung für das einzelne Grundstück; er dokumentiert jedoch **die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde**. Eine künftige Realisierung entsprechender Nutzungen könnte die **Umfeldqualität verändern** und mittelfristig zu einer **funktionalen Aufwertung des Standorts** führen. Aus heutiger Sicht begründet diese planerische Perspektive **kein unmittelbar werterhöhendes Merkmal**, stellt jedoch einen **positiven Standortindikator** dar, der das Entwicklungspotenzial der Bewertungsgrundstücke unterstreicht.

Ausgehend vom **baulichen Zustand, der funktionalen Struktur sowie der begrenzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** der vorhandenen Gebäude ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt für klassische Bestandsinvestoren mit langfristigem Vermietungshorizont nur eingeschränkt attraktiv ist. Die nachhaltige Ertüchtigung der vorhandenen Bebauung würde erhebliche Investitionen erfordern, die in einem wirtschaftlich angespannten Verhältnis zur erzielbaren Marktmiete stehen.

Vor diesem Hintergrund ist das Objekt überwiegend für **Marktteilnehmer** interessant, die das Areal unter **Entwicklungsgesichtspunkten** betrachten. Hierzu zählen **insbesondere Projektentwickler oder gewerblich geprägte Eigennutzer** mit mittelfristiger Neubau- bzw. Umstrukturierungsabsicht. Die bestehende **Bebauung** dürfte in diesem Zusammenhang eher als **zeitlich befristete Zwischenlösung** angesehen werden, bis nach Abschluss von Planungs-, Genehmigungs- und Abstimmungsprozessen eine Neuentwicklung umgesetzt werden kann.

Die vorhandene gewerbliche Prägung des Umfelds sowie die erkennbare Standortnachfrage sprechen grundsätzlich für ein **Entwicklungspotenzial**. Die **aktuelle Bebauung** stellt insoweit keine dauerhafte Wertgrundlage, sondern vielmehr eine **Übergangsnutzung** dar.

Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko

Aus der vorstehenden Markteinordnung ergibt sich, dass selbst eine zwischenzeitliche Bestandsnutzung nicht ohne **objektspezifische Risiken** möglich ist. Während der Standort selbst eine gewerbliche Nachfrage erkennen lässt, ist die **Vermietbarkeit** der vorhandenen Bestandsgebäude aufgrund ihrer baulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gesondert zu beurteilen. Die objektspezifischen Eigenschaften der bestehenden Bebauung führen dazu, dass sich das **Vermietungsrisiko** nicht allein aus der allgemeinen Marktlage, sondern in erheblichem Umfang aus dem **individuellen Gebäudezustand** ableitet.

Die Gebäude sind hinsichtlich Baualter, energetischem Zustand, funktionaler Struktur sowie baulichem Erhaltungszustand nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere die eingeschränkte Erschließung der Hallenabschnitte, die geringe Anzahl an Andienungszonen, bauliche Mängel (u. a. Dachundichtigkeiten, brandschutzrechtliche Defizite) sowie die **eingeschränkte Drittverwendbarkeit** führen zu einer merklich **reduzierten Attraktivität** im Vergleich zu modernen Gewerbeimmobilien. Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist daher nicht von einer dauerhaften Vollvermietung auszugehen.

Vielmehr besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit **struktureller Leerstände** sowie längerer Wiedervermietungszeiten einzelner Hallenabschnitte. Dieses Risiko geht über das marktübliche Mietausfallwagnis hinaus und ist objektspezifisch begründet. Vor diesem Hintergrund wird ein **überdurchschnittliches Vermietungs- und Leerstandsrisiko** als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt.

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	kein B-Plan, Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Gewerbenutzung
Maß der baulichen Nutzung	Flst. Nr. 4811/9: GRZ = 0,45; BMZ = 1,93 Flst. Nr. 4811: GRZ = 0,76; BMZ = 6,49
Denkmalschutz	-
(Nutzungs-)Rechte	Übergangs- und Überfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4811/9 lastend auf dem Flst. Nr. 4811/10
Baulasten	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Gebäude 3.2 (Lagerschuppen – Nord): Teilbereich von rd. 300 m ² zu Lagerzwecken vermietet Gebäude 4 (Lagerhalle): Teilbereich von 105 m ² vermietet
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (unterstellt)
Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	überwiegend 2-geschossige Bebauung, gemischte Bebauung aus gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung
Gewerbelage	Gute bis durchschnittliche Gewerbelage
Umwelteinflüsse	Flst. Nrn. 4811/9 und 4811/10: Altlastenverdacht: Handlungsbedarf A – Ausscheiden u. archivieren, Neubewertung bei Baumaßnahmen
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straßen -öffentliche Erschließungsanlagen; überwiegend über das Flurstück 4811/10 gewährleistet
Grundstücksgröße	Flurstück 4811/9: 3.647 m ² ; Flurstück 4811: 7.046 m ² ; Flurstück 4811/10: 958 m ²
Grundstückstiefe (größte Ausdehnung)	Flurstück 4811/9: 90 m; Flurstück 4811: 137 m; Flurstück 4811/10: 55 m
Grundstückszuschnitt	Unregelmäßiger Zuschnitt

Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäude- und Objektart	Lagerhalle, Produktions- und Werkstatthalle sowie einfache Lagerschuppen
Bauweise	1-geschossig
Nutzfläche / Nebennutzflächen	Nutzfläche (mit Freilagerfläche): 7.698 m ² Nebennutzfläche: 398 m ²
Ausbaustandard	Einfach
Außenstellplätze	Ausreichend auf dem Grundstück Flst. Nr. 4811/9 vorhanden
Nebengebäude	Keine Nebengebäude
Qualität der Bebauung	Produktions- und Werkstatthalle sowie Lagerschuppen: Massivbauweise in einfacher Bauausführung Lagerhalle in Skelettbauweise, einfache Bauausführung
Energetischer Zustand	kein Energieausweis einfacher, dem Baujahr entsprechender energetischer Zustand

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Flst. Nr.	Grund
4811/9	- Rechts- und Zuordnungsunsicherheit aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen - Abstimmungsrisikos, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten pausch. Abschlag -2.000 € - Prüfungs- u. Abstimmungsnotwendigkeit sowie Neuordnung der technischen Erschließung des Grundstücks - besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko - Freiräumung des Grundstücks nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
sonstige wertbeeinflussende Merkmale:	
	Merkantiler Minderwert, Altlasten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Flst. Nr.	Grund
4811/10	- Rechts- und Zuordnungsunsicherheit aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen - Abstimmungsrisikos, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten pausch. Abschlag -2.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Flst. Nr.	Grund
4811	- bestehende brandschutzrechtlicher Risiken pausch. Abschlag -75.000 € - Rechts- und Zuordnungsunsicherheit aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen - Abstimmungsrisikos, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten pausch. Abschlag -2.000 € - besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko - Prüfungs- u. Abstimmungsnotwendigkeit sowie Neuordnung der technischen Erschließung des Grundstücks - Freiräumung des Grundstücks nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811/9	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
keine grundbuchrechtlichen Lasten und Beschränkungen vorhanden	ohne

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht)	0,00 €
Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- mit Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/7.	0,00 €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Geh- und Fahrrecht) für XXX	0,00 €

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811/10	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht)	pausch. -3.600 €
Grunddienstbarkeit (Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/8	pausch. -36.000 €
Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/9.	pausch. -5.000 €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Geh- und Fahrrecht) für XXX	0,00 €

7. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

7.1. Immobilienmarkt Deutschland

Seit 2013 erlebte der **deutsche Immobilienmarkt** eine ausgeprägte **Boomphase**. Niedrige Zinsen, die expansive Geldpolitik der EZB, Urbanisierungstendenzen und ein begrenztes Neubauangebot führten zu stark steigenden Preisen bei gleichzeitig hoher Nachfrage. **Ab 2022** setzte eine Korrektur ein: Zinswende, Inflation sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten reduzierten die Transaktionszahlen und dämpften die Investitionsbereitschaft.

Die Preisrückgang für Wohnimmobilien blieb im Vergleich zu Gewerbeimmobilien moderater, dennoch gaben die **Preise für Wohnimmobilien** bundesweit nach, in vielen Regionen auch zweistellig.

Parallel dazu ließ die **Nachfrage** spürbar nach, da die gestiegenen Finanzierungskosten die Kaufbereitschaft privater Haushalte bremsten und viele Käufer auf die Mietmärkte auswichen. **Das Jahr 2024 markiert den Übergang** von den Boomjahren in eine Phase der **Marktstabilisierung**.

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte zum Wertermittlungstichtag 29.09.2025 eine **weiter gefestigte Erholung**. Nach dem am 10.08.2025 veröffentlichten vdp-Immobilienpreisindex (Q2 2025) stieg der gesamtdeutsche Immobilienpreisindex im Jahresvergleich um **+3,9 %** auf 182,4 Punkte (Basisjahr 2010 = 100). Gegenüber dem vorangegangenen Quartal ergab sich ein weiterer Zuwachs von **+1,0 %**. Es handelt sich bereits um den fünften Quartalsanstieg in Folge, was auf eine **zunehmende Marktberuhigung** nach der vorangegangenen Korrekturphase hinweist.

Im **Wohnimmobilienmarkt** setzte sich die positive Dynamik fort. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland stiegen im Jahresvergleich um **+4,1 %** (+1,1 % zum Vorquartal). Besonders kräftig entwickelten sich **Mehrfamilienhäuser** mit einem Kapitalwertanstieg von **+5,6 %**. Parallel dazu **erhöhten sich die Neuvertragsmieten** im Wohnsegment um **+3,5 %**, während die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser um **-1,9 %** zurückgingen, was die Kapitalisierung stützte. **Selbst genutztes Wohneigentum** verzeichnete ebenfalls Zuwächse: insgesamt **+2,6 %**, davon **Ein- und Zweifamilienhäuser +2,5 %** sowie **Eigentumswohnungen +3,4 %** im Jahresvergleich.

In den **Top-7-Städten** (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) fiel die Entwicklung erneut überdurchschnittlich aus. Der Top-7-Gesamtindex Wohnen stieg im Jahresvergleich um **+5,5 %** und im Quartalsvergleich um **+1,5 %**. Mehrfamilienhäuser verzeichneten in diesen Metropolen einen Kapitalwertanstieg von **+6,0 %**, begleitet von einem Mietwachstum von **+4,3 %**. Die Liegenschaftszinssätze gingen in diesem Segment um **-1,6 %** zurück. Auch selbst genutztes Wohneigentum in den Top-7-Städten legte mit **+3,7 %** deutlich zu.

Der **Gewerbeimmobilienmarkt** zeigte im zweiten Quartal 2025 ebenfalls eine **positive Entwicklung**. Die **Kapitalwerte für Gewerbeimmobilien** stiegen im Jahresvergleich um **+2,9 %** (+1,0 % gegenüber dem Vorquartal). **Büroimmobilien** wiesen einen Kapitalwertanstieg von **+3,3 %** bei gleichzeitigem Mietwachstum von **+3,5 %** auf; die Liegenschaftszinssätze blieben mit **+0,3 %** nahezu stabil. **Einzelhandelsimmobilien** verzeichneten Kapitalwertzuwächse von **+2,0 %**, während die **Neuvertragsmieten** um **+2,1 %** stiegen; auch hier blieben die **Renditen mit +0,2 % weitgehend stabil**.

Fazit

Insgesamt bestätigt der vdp-Index für das zweite Quartal 2025 die **fortschreitende Stabilisierung** des deutschen Immobilienmarktes. Die Erholung wird insbesondere vom Wohnsegment, hier vor allem von Mehrfamilienhäusern und den großen Metropolstandorten, getragen, während der **Gewerbeimmobilienmarkt eine moderate, aber kontinuierliche Aufwärtsbewegung zeigt**.

7.2. Regionaler Immobilienmarkt

Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG) in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wurde zum 01.12.2017 beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eine zentrale Geschäftsstelle eingerichtet, deren Aufgabe es sein soll, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Dort sind aber (im Gegensatz zu den oberen Gutachterausschüssen in anderen Bundesländern) außer der Bereitstellung des Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW) keine Tendenzen zu erkennen, die der Förderung des Angebots von Wertermittlungsdaten für die Öffentlichkeit dienen. Auch ein Grundstücksmarktbericht oder wertrelevante Daten werden von dort nicht veröffentlicht.⁵²

Regionaler Immobilienmarkt - Angebotsportale

Zur Beurteilung der Attraktivität des örtlichen Immobilienmarktes wurde eine Auswertung des online Portals ImmobilienScout24 in der Zeit von Januar 2024 bis September 2025 über die on-geo GmbH angefordert. Demnach war die Lage der Gemeinde Meckesheim in einem Umkreis von 5 km von einer **durchschnittlichen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien** geprägt bei einem begrenzten Angebot an Miet- und Kaufobjekten.⁵³

Im Zeitraum von Januar 2024 bis September 2025 wurden in diesem Umkreis zwei Objekte der Kategorie „Hallen/Produktion“ angeboten. Demgegenüber standen 54 Gesuche.

Auswertungen des zuständigen Gutachterausschuss

In dem **Immobilienmarktbericht 2021** des **Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** wurden die Daten des Immobilienmarktes des östlichen Rhein-Neckar-Kreises von 2019 und 2020 ausgewertet. Dieser zeigt erstmals eine Auswertung des regionalen Immobilienmarkts, **beschränkt sich aber auf Wohnimmobilien**.

⁵² Vgl. Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG), Internetabfrage am 30.08.2025 unter <https://www.zgg-bw.de/Aufgaben/>.

⁵³ Vgl. Auswertung der on-geo GmbH vom 26.01.2026.

Die im Mai 2023 herausgegebene **Trendmeldung Frühjahr 2023** weist für 2022 insgesamt 3 Kauffälle für Industrie- und Gewerbeobjekten aus, wobei der Geldumsatz für die beiden Kauffälle im 1. Halbjahr 4.049.000 € beträgt (im Mittel: 2.024.500 €), der Kauffall im 2. Halbjahr: 2.850.000 €. ⁵⁴ Im Sommer 2023 erschien die **Trendmeldung Sommer 2023**; dort war für das 1. Halbjahr 2023 ein Kauffall mit einem Geldumsatz von 2.340.000 € gelistet. ⁵⁵ Im Durchschnitt betrug damit der Geldumsatz je Kauffall: 2.309.750 € (nicht kaufkraftbereinigt). Seither hat der regional zuständige Gutachterausschuss keine Trendmeldungen oder Immobilienmarktberichte mehr herausgegeben.

Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse

Die Gemeinsamen Gutachterausschüsse im **südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis** (Sitz: Leimen), im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis (Sitz: Weinheim), im **nördlichen Landkreis Heilbronn** (Sitz: Bad Friedrichshall), im **südwestlichen Landkreis Heilbronn** (Sitz: Eppingen) und im **Neckar-Odenwald-Kreis** (Sitz: Mosbach) haben jeweils einen Gutachterausschuss eingerichtet. Die Ausschüsse haben sich bislang aber auf die Festsetzung von Bodenrichtwerten konzentriert und **keine Berichte oder wertrelevante Daten**, insbesondere für Gewerbeimmobilien, veröffentlicht.

Auswertungen zum **Gewerbeimmobilienmarkt** stellt der **Gutachterausschuss bei der Stadt Heilbronn** zur Verfügung. Er führt in seinem **Immobilienmarktbericht 2025** (zum Immobilienmarkt 2024) aus, dass 11 Kauffälle zu Gewerbe- und Industriegebäuden ausgewertet wurden.

Die Grundstücksfläche habe insgesamt 28.781 m² betragen, der Umsatz 16.470.000 €. ⁵⁶ Daraus ergibt sich ein Mittel von 2.616 m² Fläche bzw. 1.497.000 €. Zur Ableitung **eines Liegenschaftszinssatzes** hat die **Anzahl der Kaufverträge** allerdings ebenfalls **nicht ausgereicht**.

Der **Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024** führt aus, dass aufgrund der **sehr geringen Zahl an auswertbaren Kauffällen**, durch die **große Bandbreite** und durch die **unterschiedlichen Lagequalitäten** seine Angaben nur als **grobe Orientierungshilfe** dienen können. ⁵⁷

Der **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** führt zu dem regionalen Marktgeschehen Folgendes aus: „Die anhaltende Attraktivität von Immobilien, sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, führte in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage und hatte teils starke Preissteigerungen zur Folge. Diese Entwicklung endete im Jahr 2022. Neben einem deutlichen Rückgang der getätigten Kaufvertragsgeschäfte wurde erstmals seit dem Jahr 2021 auch ein abnehmender Geldumsatz registriert. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2023 fort. Eine gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich geringere Anzahl getätigter Transaktionen, wie auch ein starker Rückgang bei dem dabei registrierten Geldumsatz, waren Beleg für ein merklich abgeschwächtes Marktgeschehen. Im Jahr 2024 erholte sich der südhessische Immobilienmarkt von den Strapazen der beiden vorangegangenen Jahre. Insbesondere das vierte Quartal 2024 zeigte einen merklichen Aufwärtstrend, der auch im ersten Quartal des aktuellen Jahres weiter anhält.“ ⁵⁸

Auswertungen überregionaler agierender Bewertungsunternehmen

Verschiedene **Bestandshalter und Projektentwickler** haben unter Federführung der bulwiengesa AG die „**Initiative Unternehmensimmobilien**“ gegründet, die Transaktions- und Vermietungsdaten für solche Immobilien auswerten. Nach deren Definition sind Unternehmensimmobilien **gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur**.

Die Mischung umfasst dabei Büro, Lager-, Produktions-, Forschungs-, Service- und/ oder Großhandelsflächen und Freiflächen. In ihrem Marktbericht zum 2. Halbjahr 2024 führt diese Initiative aus:

⁵⁴ Vgl. Trendmeldung Frühjahr 2023, Seite 3

⁵⁵ Vgl. Trendmeldung Sommer 2023, Seite 3

⁵⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht Heilbronn 2025, Seite 29

⁵⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 102.

⁵⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 24.

„Im Jahr 2024 haben sich die Finanzierungsbedingungen auf dem Immobilienmarkt spürbar entspannt. Gleichzeitig führten anhaltende wirtschaftliche Unsicherheiten – insbesondere in energieintensiven Wirtschaftszweigen sowie in der Automobilindustrie – zu einer weiterhin ausgeprägten Investitionszurückhaltung. ... Während im Bereich der großflächigen Logistikimmobilien, die nicht Gegenstand dieses Berichts sind, zunehmende Investitionstätigkeiten – maßgeblich getragen durch größere Portfoliotransaktionen – zu beobachten waren, konnte eine analoge Entwicklung bei den Unternehmensimmobilien nicht festgestellt werden. Es bleibt zu hoffen, dass die gesteigerte Dynamik im Logistiksektor im laufenden Jahr auch zu einer Zunahme der Transaktionen im Bereich der Unternehmensimmobilien führt. ... Im Jahr 2025 werden geopolitische Entwicklungen, wie etwaige Strafzölle und Handelskonflikte und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf den Industriestandort Deutschland sowie die Exportwirtschaft eine zentrale Rolle spielen. Zudem können innenpolitische Impulse aus der neuen Bundesregierung mit Investitionsprogrammen die Entwicklung in eine neue Richtung lenken.“⁵⁹

Und weiter heißt es:

„Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien verzeichnete im zweiten Halbjahr 2024 einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum vorhergehenden Halbjahr. Mit einem Volumen von etwa 958.500 qm reduzierte sich der Flächenumsatz um rund 45 %. Trotz dieses Rückgangs fällt das Ergebnis für das Gesamtjahr 2024 mit einem Flächenumsatz von rund 2,7 Millionen qm insgesamt positiv aus und bleibt stabil. Produktionsimmobilien stellten auch im zweiten Halbjahr den dominierenden Objekttyp innerhalb der Unternehmensimmobilien dar. Der Anteil der reinen Vermietungen am gesamten Flächenumsatz der Unternehmensimmobilien belief sich im zweiten Halbjahr auf 49 %, aufgrund des niedrigeren Gesamtumsatzes damit jedoch in absoluten Zahlen unter dem Niveau des ersten Halbjahres.

Die Mietpreise für Unternehmensimmobilien entwickelten sich in der zweiten Jahreshälfte weitgehend seitwärts. Lediglich im Spitzensegment wurden vereinzelt moderate Mietpreissteigerungen registriert.“⁶⁰

Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Für die vorliegende Nutzung werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lage am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 mit **insgesamt positiver Tendenz** beurteilt.

8. Ermittlung der (unbelasteten) Verkehrswerte

8.1. Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Erforderliche Daten, Modellkonformität und Verfahrensschritte

Die **zur Wertermittlung erforderlichen Daten** (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität, **den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden**. Etwaige **Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen** sowie wertbeeinflussenden **Abweichungen der Merkmale des Wertermittlungsobjekts** können nach § 9 Abs. 2 und 3 ImmoWertV berücksichtigt werden. Maßstab für die **Wahl der Quelle**, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre **Eignung** nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei **Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse** sind die Daten durch **geeignete Indexreihen** oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende **Abweichungen der Grundstücksmerkmale** des Wertermittlungsobjekts sind durch **geeignete Umrechnungskoeffizienten**, durch eine **Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge** oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

⁵⁹ Vgl. Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht 2. Halbjahr 2024, Seite 2.

⁶⁰ Vgl. Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht 2. Halbjahr 2024, Seite 3.

Die **Modellkonformität** in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der **Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden** sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur **Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren** oder **mehrere dieser Verfahren** heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter **Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV **regelmäßig in folgender Reihenfolge** zu berücksichtigen:

1. die **allgemeinen Wertverhältnisse**,
2. die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Abs. 3 ImmoWertV in **folgende Verfahrensschritte**:

1. Ermittlung des **vorläufigen Verfahrenswerts**,
2. Ermittlung des **marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts**,
3. Ermittlung des **Verfahrenswerts**.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter **Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit**, zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der **Vergleichswert** aus einer **ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen** i.S.d. § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei **bebauten Grundstücken**, ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** i.S.d. § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse** erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes durch den **Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen**. Der **vorläufige Vergleichswert** kann ermittelt werden auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer **ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen** oder durch **Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors** oder eines **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts** mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die **erzielbaren Erträge** (Rendite) bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential **maßgeblich** sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des **Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche **Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten**. Das ist z.B. bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts

Der **Bodenwert** ist nach den **§§ 24-26 ImmoWertV**, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist ein **unbebautes und fiktives Grundstück**, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden **grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** in der **nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone**⁶¹ übereinstimmen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen, insbesondere hinsichtlich der **Art und des Maßes der baulichen Nutzung** bzw. **Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung**, der **Bodenbeschaffenheit**, des **Entwicklungszustandes** und des **Grundstückszuschnitts** bewirken Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwertgrundstück.

Sind die Basisdaten hinsichtlich des **Bezugs auf den maßgeblichen Stichtag** nicht aktuell oder bilden sie in **Bezug auf die Repräsentativität** den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine **objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktor** erforderlich.

Für die Bodenwertermittlung in **Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr** können Kaufpreise und Bodenrichtwerte **aus vergleichbaren Gebieten** oder **aus vorangegangenen Jahren** herangezogen werden. Darüber hinaus können **deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen** angewendet werden.

Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der **Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung** zu berücksichtigen sein. Bodenrichtwerte enthalten **keinen Wertanteil für den Aufwuchs**. Werden hierbei die allgemeinen **Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt**, ist eine Marktanpassung durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** erforderlich.

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten **dieselben Modelle und Modellansätze** zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen.

⁶¹ Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie z.B. Grün-, Wald-, Wasser- und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Nach dem Grundsatz der **Modellkonformität** ist die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert angezeigt, wenn der Vergleichsfaktor (Vergleichswertverfahren), Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) bzw. Sachwertfaktor (Sachwertverfahren) unter Heranziehung von Bodenrichtwerten ermittelt wurde.

Der **vorläufige Ertrags- oder Sachwert** ist auf der Grundlage eines **vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen** zu ermitteln, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Vergleichs- oder Sachwertfaktors zugrunde liegen. **Besondere, davon abweichende Merkmale des Grund und Bodens⁶² sind grundsätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 6 Abs. 2 ImmoWertV nachträglich zu berücksichtigen.**

Die ImmoWertV schreibt in § 11 verbindlich vor, dass **künftige Änderungen des Grundstückszustands** zu berücksichtigen sind, wenn sie **am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten** sind. Bei Änderungen des Grundstückszustands ist die **voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit)**, auch in Verbindung mit einer **verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko)** angemessen zu berücksichtigen.

8.2. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811/9

Verfahrenswahl und Begründung

Nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist das Wertermittlungsverfahren nach der **Art und den Umständen der wirtschaftlichen Nutzung** zu wählen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **Gewerbeliegen-schaft**, die sich aus mehreren gewerblichen Bestandsgebäuden zusammensetzt. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich innerhalb eines **Gewerbegebiets**. Es handelt sich insofern um **typische Gewerbeobjekte**.

Der **Wertbildungsmechanismus** wird in erster Linie durch die **nachhaltig erzielbaren Erträge aus der Nutzung** bestimmt. Die unterstellte Nutzung zu **Lagerzwecken** orientiert sich an den **Erträgen aus Vermietung bzw. fiktiver marktüblicher Miete**, nicht an Wiederbeschaffungskosten oder typisierten Vergleichspreisen. Das **Ertragswertverfahren (§§ 28 ff. ImmoWertV)** bildet daher den **Marktmechanismus dieses Teilmarkts** am zutreffendsten ab und ist als **Hauptverfahren** heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)** scheidet als Hauptverfahren aus, da in der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses **keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle zu diesen Objektarten** (Lagerhalle, Produktions- und Werkstattgebäude sowie Lagerschuppen) vorliegt. Das **Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)** kann aufgrund fehlender **Sachwertfaktoren** ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit angewendet werden.

Örtlich zuständig für die **Gemeinde Meckesheim** ist der „Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“. Er wurde am 01.01.2021 von 20 Kommunen des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gegründet; Sitz und Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses sind bei der Stadtverwaltung Sinsheim eingerichtet. Die Daten des Immobilienmarkts (2019+2020) im östlichen Rhein-Neckar-Kreis wurden von diesem Gutachterausschuss ausgewertet und die Ergebnisse im August 2021 in einem **„Immobilienmarktbericht 2021“** veröffentlicht. Sie liegen bislang allerdings **nur für Wohnimmobilien** vor. Eine jüngere Ausgabe des Grundstücksmarktberichts wurde nach dem Wertermittlungsstichtag⁶³ veröffentlicht und ist daher nicht zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes heranzuziehen.⁶⁴ Sie wird jedoch **ergänzend zur Plausibilisierung** der im Gutachten gewonnenen Ergebnisse berücksichtigt, soweit dies sachlich vertretbar ist.

⁶² Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten im Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) den ermittelten Ertragswerterreicht oder übersteigt.

⁶³ Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, veröffentlicht im Dezember 2025

⁶⁴ Die Bewertung hat **ex ante** zu erfolgen. Es dürfen nur solche Erkenntnisse berücksichtigt werden, die am Stichtag bereits vorlagen oder mit der damals vorhandenen Informationslage ableitbar gewesen wären.

Für den Bewertungsstichtag stehen **Mietdaten** zur Verfügung, die aus **örtlichen Angebotsauswertungen, Marktrecherchen sowie aus vergleichbaren Objekten in der Region** stammen. Ergänzend lässt sich der **Liegenschaftszinssatz auf Basis der regionalen Marktdaten** und unter Heranziehung der Werte des **benachbarten Gutachterausschusses Südhessen** plausibel ableiten. Damit sind die für die Anwendung des **Ertragswertverfahrens erforderlichen Marktdaten** (Erträge, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssätze) **in hinreichender Qualität vorhanden** (§5 Abs.2 i.V.m.§§12-17ImmoWertV).

Das **Ertragswertverfahren** wird daher als **Wertermittlungsverfahren** angewendet. Die Anwendung dieser Methodik entspricht den **Vorgaben der ImmoWertV 2021 (§§5, 28, 30)** und den **Anwendungshinweisen der ImmoWertA 2021 (Tz.2.1.4-2.1.6)**, wonach **bei fehlender lokaler Datenbasis auf vergleichbare benachbarte Märkte zurückgegriffen** werden kann, sofern deren **Marktsituation dem örtlichen Teilmarkt entspricht**.

Modellbeschreibung des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die für den Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 maßgeblichen Marktdaten wurden dem „**Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises**“ entnommen, der das Marktgeschehen **des Jahres 2024** abbildet.

Die **Veröffentlichung am 12.06.2025** ist stichtagsrechtlich unschädlich, da die Datengrundlage die zum Stichtag maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse widerspiegelt (§§ 6, 9 ImmoWertV). Zur **Plausibilisierung** wurde ergänzend der **Immobilienmarktbericht Hessen 2025 (Datenbasis 2024)** herangezogen.

Um für den **gewerblichen Immobilienbereich** belastbare Ergebnisse für **Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren** ableiten zu können, hat der Gutachterausschuss Südhessen auf Marktdaten der Jahre **2021 bis 2024** zurückgegriffen.⁶⁵ Die Ermittlung der Daten basiert auf den Modellparametern der bis 2024 gültigen Verordnung und Richtlinien und können somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 abweichen. Er ermittelt im gewerblichen Immobiliensektor Liegenschaftszinssätze für folgende Objektarten:⁶⁶

- Büro- und Verwaltungsimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien (bis 1.999 m² Mietfläche)
- Einzelhandelsimmobilien (ab 2.000 m² Mietfläche)
- Produktions- und Lagerimmobilien (bis 2.999 m² Mietfläche)
- Logistik- und Lagerimmobilien (ab 3.000 m² Mietfläche)
- Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Bei der Auswertung hat er überwiegend auf **Marktdaten aus den Jahren 2021 bis 2024** zurückgegriffen.⁶⁷ Weiter führt der Gutachterausschuss aus:

„Bei der Kaufpreisanalyse von Gewerbeimmobilien gibt es eine Vielzahl von Faktoren, die in die Berechnung einfließen. Wesentliche Bestandteile sind die Standortmerkmale, Objektmerkmale und der Mietvertrag des Bewertungsobjekts. Insbesondere die Laufzeit der Mietverträge, die Istmiete und die aktuelle Vermietungsquote beeinflussen maßgeblich das Wertniveau bzw. die Kaufpreis-höhe. Hierzu liegen der Geschäftsstelle allerdings nicht immer umfassende Informationen vor, so dass die Untersuchungsergebnisse abweichen können. Die ermittelten wertrelevanten Daten sind daher als Orientierungshilfe zu verstehen und bedürfen einer sachverständigen Interpretation. (...)“

Die in den folgenden Kapiteln veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind im Einzelfall durch sach- und marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern dies nicht bereits anderweitig im Bewertungsverfahren erfolgt ist (z. B. Mietausfallwagnis). (...)“

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz: Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.“

⁶⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 89.

⁶⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 92.

⁶⁷ Wie vor, Seite 89.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Süd Hessen wird das von ihm verwendete Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze beschrieben:⁶⁸

- **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:** Die Tabelle nennt für Produktions- und Lagerimmobilien größer 3.000 m² Mietfläche eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **40 Jahren**.
- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV
- **Nutzfläche (Mietfläche):** Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben gemäß Fragebögen. Bei fehlenden Angaben wird sie überschlägig berechnet.
- **Rohrertrag:** Der Rohrertrag wird aus der **Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte** (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
- **Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:** Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen gibt es keinen gesonderten Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.
- **Bodenwert bei Gewerbeimmobilien:** Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung der Jahre 2022 und 2023 wurden die zugrunde gelegten Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Zur Ermittlung der Bodenwerte der Kauffälle des Jahres 2024 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 verwendet. Hierfür wurde keine zusätzliche Marktanpassung berücksichtigt.
- Die **Höhe der Bewirtschaftungskosten** ergibt sich aus **Anlage 3, Nummer III ImmoWertV**. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst. Für das Jahr 2025 (Index Oktober 2024: 120,2 - Basisjahr 2020 = 100) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:
 - **Verwaltungskosten:** 3 % des Jahresrohertrags
 - **Instandhaltungskosten** bei einer gewerblichen Nutzung in Form von Lager-, Logistik- und Produktionshallen sowie vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten (wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt): 30 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung (diese wird mit 14 €/m² Wohnfläche angenommen)
 - **Mietausfallwagnis:** 4 % des Jahresrohertrags
 - **Betriebskosten:** sofern sie nicht als Umlage neben der Miete erhoben wird
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):** Es wurden nur Objekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ausgewertet.

8.2.1. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur **Wahrung der Modellkonformität** (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 **Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei **Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäuden sowie Lager- und Versandgebäuden** sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die **GND danach 40 Jahre**. Dies entspricht auch den Vorgaben des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, dessen Daten verwendet werden.

⁶⁸ Wie vor, Seite 92 ff.

Für den Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität die **Gesamtnutzungsdauer** für die **Gewerbebauten** einheitlich mit **40 Jahren** festgelegt.

Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer (RND)** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich **noch wirtschaftliche genutzt werden kann**. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Auf Grundlage der Angaben in der Bauakte werden für die Gebäude folgende Baujahre angesetzt:

Gebäude	Baujahr	Alter	„rechnerische RND“
Gebäude 1 (Produktions- u. Werkstatthalle)	1942	83 Jahre	0 Jahre
Gebäude 2 (Lagerschuppen – Ost)	1960	65 Jahre	0 Jahre
Gebäude 3.1 u. 3.2 (Lagerschuppen – Nord)	1950/51	74/75 Jahre	0 Jahre

Individuelle Gegebenheiten eines Wertermittlungsobjekts, wie **durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen**, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine **wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen bei Energie oder Wasser** bewirken.

Anpassungen oder wesentliche Erneuerungen bzw. Modernisierungen seit der Errichtung des Gebäudes **haben** nach Aktenlage im größeren Umfang in den 1980er Jahren stattgefunden.

Die **rechnerische Restnutzungsdauer** nach dem typisierten Alterswertminderungsmodell der ImmoWertV ist **überschritten**. Das Modell ist vorliegend jedoch nicht uneingeschränkt anwendbar, da die Gebäude mehrfach umgenutzt wurden, erhebliche bauliche Mängel aufweisen und eine nachhaltige Modernisierung nicht erfolgt ist. Gleichwohl sind die **baulichen Anlagen** derzeit noch standsicher und **eingeschränkt nutzbar**. Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist jedoch **nicht von einer langfristigen Weiternutzung auszugehen**, sondern von einer **zeitlich begrenzten Übergangsnutzung** bis zu einer wirtschaftlich sinnvollen Neubebauung.

Unter Würdigung des baulichen Zustands, der funktionalen Defizite sowie der erkennbaren Entwicklungsoptionen des Grundstücks wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** zum Wertermittlungsstichtag sachverständig mit rd. **10 Jahren** eingeschätzt.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2025 + 10 Jahre RND – 40 Jahre GND)

10 Jahre/1995

8.2.2. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Der Bodenwert wird grundsätzlich auf Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB ermittelt. Im Bewertungsfall liegen mir **für eine Vergleichswertermittlung keine direkten Kaufpreise** von Grundstücken vor.

Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom **Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises** wurde zum 01.01.2025 für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Gemarkungsname	Meckesheim
• BRW-Nummer	31454010
• Bodenrichtwertzonennamen	Petersberg
• Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche
• Entwicklungszustand	Baureifes Land
• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2025⁶⁹	120 €/m²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die konkrete Lagequalität des Bewertungsgrundstücks von den für die jeweilige **Bodenrichtwertzone typischen und durchschnittlichen Lageverhältnissen** ab, ist dies im Rahmen der Bodenwertermittlung durch sachgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Maßgeblich sind insbesondere das unmittelbare Nachbarumfeld (z. B. positive Wirkungen durch Grünanlagen oder repräsentative Bebauung bzw. negative Einflüsse durch atypische oder störende Nutzungen), die Nähe zu Immissionsquellen wie Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen oder gewerblichen Anlagen sowie grundstücksspezifische Merkmale wie Zuschnitt, Topografie, Belichtung, Aussicht oder besondere Wasserlagen.

Nach § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert unter Zugrundelegung der planungsrechtlich zulässigen und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lageüblichen bzw. wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zu bestimmen. Weicht die tatsächliche Nutzung hiervon ab oder bestehen rechtliche bzw. tatsächliche Einschränkungen, die eine entsprechende Ausnutzung dauerhaft verhindern oder wirtschaftlich nicht vertretbar erscheinen lassen, sind diese Umstände gesondert zu würdigen und wertmäßig zu berücksichtigen.

Der **Bodenrichtwert** ist gemäß § 7 ImmoWertV an die **allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen**, sofern der zugrunde liegende Richtwert nicht auf denselben Stichtag abstellt. Hierzu ist die zeitliche Entwicklung des maßgeblichen Teilmarkts unter Auswertung geeigneter Marktindikatoren (z. B. Indexreihen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses) zu berücksichtigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
BRW-Nummer	31454010	entsprechend	
Bodenrichtwert	120 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2025	29.09.2025	A 1
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Art der Nutzung	Gewerbliche Baufläche	entsprechend	
Nachbarumfeld	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	A 2

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der verwendete Bodenrichtwert wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 17.06.2025 beschlossen. Eine **Anpassung an den Wertermittlungsstichtag 29.09.2025** gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 setzt das Vorliegen **geeigneter und belastbarer Marktdaten zur Ableitung einer zwischenzeitlichen Wertentwicklung** voraus. Entsprechende Indexreihen oder sonstige verlässliche Zeitreihen für den maßgeblichen Teilmarkt liegen für den Zeitraum nach dem 01.01.2025 nicht vor.

Mangels geeigneter Datengrundlage erfolgt daher **keine gesonderte zeitliche Anpassung**; der zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert wird als stichtagsnah und marktgerecht zugrunde gelegt.

⁶⁹ Siehe Anlage 21 dieses Gutachtens.

A 2 Anpassung an die überwiegende Nutzung im Nachbarumfeld

Der herangezogene **Ausgangsbodenrichtwert** bezieht sich auf Grundstücke mit **überwiegender gewerblicher Nutzung**. Abweichend hiervon liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, in dem eine **gemischte Nutzung vorherrschend** ist. Die Bebauung der angrenzenden östlich und unmittelbar nördlich gelegenen Grundstücke ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Im Verlauf der Industriestraße in Richtung Norden erhöht sich der gewerbliche Anteil deutlich. Hier besteht auch ein Bebauungsplan der dieses Gebiet als Gewerbegebiet ausweist. Im Bereich des Bewertungsgrundstück ist **kein Bebauungsplan** vorhanden; einziger Hinweis ist die Bauleitplanung der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan das Grundstück als eine gewerblichen Baufläche darstellt. Jüngere Entwicklungen in dem Gebiet zeigen jedoch eine deutlich Abkehr von der gewerblichen Nutzung hin zu einer verstärkten durchmischten Bebauung. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbar nördlich errichtete Seniorenwohnanlage, die auf eine zunehmende Durchmischung der Nutzungsstruktur hinweist. Das Gebiet westlich des Grundstücks ist zudem im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die angrenzende Bodenrichtwertzone auf der südöstlichen Straßenseite (gemischte Nutzung) weist einen Richtwert von **190 €/m²** auf; südlich und südwestlich schließen wohngeprägte Zonen mit **330 €/m²** an. Das Bewertungsgrundstück liegt somit im **Übergangsbereich zwischen gewerblich und gemischt bzw. wohnwirtschaftlich geprägten Strukturen**.

Vor diesem Hintergrund erscheint die reine Orientierung am gewerblich geprägten Bodenrichtwert als nicht vollständig lagegerecht. Zwar besteht keine planungsrechtlich gesicherte Misch- oder Wohnbaufläche, jedoch deutet die **tatsächliche städtebauliche Entwicklung** auf eine **erhöhte Nutzungsflexibilität** und ein **perspektivisches Entwicklungspotenzial** hin. Dieser Umstand rechtfertigt eine moderate wertmäßige Anpassung gegenüber dem reinen „Gewerbe“-Bodenrichtwert, **ohne Unterstellung einer Nutzungsänderung**. Unter Abwägung der **bestehenden Nutzungsmöglichkeiten, der faktischen Gebietsprägung** sowie der angrenzenden Richtwertniveaus wird ein **Zuschlag von 25 %** als sachgerecht erachtet. Der Zuschlag dient ausschließlich der **Abbildung der abweichenden Gebietsprägung im unmittelbaren Umfeld** zum Wertermittlungstichtag.

Anpassung: **+30 €/m²**

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² **= 120**

Eingangsdaten

A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	3.647
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m ²)	=	3.647
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 29.09.2025	+	0
Anpassung vorherrschende Bebauung, Mischbaufläche	+	30
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	150

III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	547.050
Grundstücksflächenanteil (m²)		3.647
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	150
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung Bodenwert **= 547.050**

Bei einer **Grundstücksgröße von 3.647 m²** und einem **angepassten, relativen Bodenwert von 150 €/m²** ergibt sich der **Bodenwert** für das Grundstück Flst. Nr. 4811/9 mit **547.050 €**.

8.2.3. Ertragswertermittlung

Bei der **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist der **Ertragswert** auf der **Grundlage marktüblich erzielter Erträge** zu ermitteln (§ 27 ImmoWertV). Der vorläufige Ertragswert wird danach aus dem nach den §§ 40-43 ImmoWertV zu ermittelnden **Bodenwert**, dem **Reinertrag** (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), der **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und dem **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ermittelt.

Zur **Ertragswertermittlung** stehen folgende **Verfahrensvarianten** zur Verfügung:

1. das **allgemeine** Ertragswertverfahren,
2. das **vereinfachte** Ertragswertverfahren,
3. und das **periodische** Ertragswertverfahren.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das **allgemeine Ertragswertverfahren** zur Anwendung.

Im **allgemeinen Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch die **Bildung der Summe** aus dem **kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen** zum Wertermittlungstichtag, der unter **Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags** ermittelt wurde, und dem **Bodenwert** (§ 28 ImmoWertV).

Der **marktangepasste vorläufige Ertragswert** entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem **vorläufigen Ertragswert** (§ 27 Abs. 3 ImmoWertV). Der **Ertragswert** ergibt sich dann **aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert** unter **Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts** (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV).

Vermietbare Nutzflächen

Die Nutzfläche der Gewerbeliegenschaft auf dem **Grundstück Flst. 4811/9** wurde wie folgt ermittelt:

Gebäude 1, Produktions- und Werkstatthalle,

Nutzung	Fläche m²
Büro- u. Sozialräume	~74
Werkstatthalle I	~74
Werkstatthalle II	~226
Nutzfläche	~374

Gebäude 2, Lagerschuppen (Ost)

Nutzung	Fläche m²
Lager-, Werkstattfläche	~237
überdachte Freifläche	~54
Nutzfläche	~291

Gebäude 3, Lagerschuppen (Nord)

Nutzung	Fläche m²
Lagerfläche I (3.1)	~292
Lagerfläche II (3.2)	~473
Nutzfläche	~765
Stellplatz- und Freilagerfläche	~1000

Rohertrag und tatsächliche Erträge

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV ergibt sich aus den **bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen**; hierbei sind die **tatsächlichen Erträge** zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

Das Gebäude 1 (Produktions- und Werkstatthalle), das Gebäude 2 (Lagerschuppen – Ost) und die Freiflächen sind leerstehend bzw. ungenutzt. Der Gebäudeabschnitt 3.1 im Lagerschuppen – Nord ist aktuell noch nicht geräumt; der Mietvertrag ist aufgelöst. Eine Teilfläche im **Gebäudeabschnitt 3.2** ist **vermietet**:

Nutzungseinheit	Mieter	Mietbeginn	Fläche (m ²)	Miete (€)
Gebäudeabschnitt 3.2	XXX GmbH	01.11.2024	ca. 300 m ²	1.100,00

Zum Wertermittlungstichtag beliefen sich die **Mieteinnahmen auf monatlich 1.100 €**, das sind **jährlich 13.200 €**. Diese Mieteinnahmen beziehen sich auf eine **vermietete Fläche von 300 m²**, was einer Miete von **monatlich 3,67 €/m² Mietfläche** entsprechen würde.

Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag. Das **Mietverhältnis endet zum 31.10.2025**, wenn es drei Monate vor Ablauf der festgelegten Mietzeit gekündigt wird. Bei **nicht erfolgter Kündigung verlängert** sich die **Mietzeit um jeweils ein Jahr**. Eine Wertsicherungsklausel im Vertrag fehlt.

Ableitung marktüblicher Erträge (Rohertrag)

Zur **Prüfung der marktüblichen Erträge** werden als Anhaltspunkte folgende Unterlagen und Untersuchungen herangezogen:

- die **tatsächlichen Mieteinnahmen**,
- **Mietspiegel der Region**,
- der **Preistrend der Angebotsmieten** aus Internetportalen,
- **Marktstudien**,
- sowie **eigene sachverständige Kenntnisse**.

Grundlagen der Mietpreisermittlung für gewerbliche Nutzflächen

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine **nachhaltige gewerbliche Nutzung** als Ausgangspunkt zugrunde gelegt. Für den Standort **Meckesheim** **liegt kein eigener Mietspiegel für Gewerbeflächen** vor, sodass die Mietwertbestimmung auf regionalen Marktinformationen sowie vergleichbaren Objektarten basiert.

Der **Begriff Gewerberaumiete** umfasst eine **Vielzahl von gewerblichen Mietflächen**⁷⁰, die hinsichtlich der Mietpreisbildung eigenen Marktgesetzen und Regeln unterliegen. Für das Bewertungsobjekt sind insbesondere die Segmente der **Lager-, Logistik- und Produktionsflächen** maßgeblich, da diese hinsichtlich Ausstattung und Nutzung dem Charakter der Immobilie entsprechen.

Die **Gewerberaumiete** unterliegt einer Vielzahl **objekt- und standortspezifischer Einflussfaktoren**. Von zentraler Bedeutung für die Einordnung in das lokale Mietpreisgefüge sind vor allem die **Lagequalität, die bauliche Struktur der Halle, die Andienungsmöglichkeiten sowie der technische Ausstattungsstandard**. Mietwerterhöhend wirken in der Regel eine gute regionale Verkehrsanbindung, ausreichende Rangier- und Zufahrtsflächen sowie geeignete Toranlagen. Wesentliche objektbezogene Kriterien sind zudem die lichte Höhe, das Stützenraster, die Heizbarkeit, die Medienversorgung und ein angemessener Anteil an funktionsgerechten Büro- und Sozialflächen. Ergänzend beeinflussen der Gebäudezustand, die Drittverwendungsfähigkeit und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die Marktgängigkeit und damit die erzielbare Miete. Diese **Faktoren bilden die Grundlage für die mietpreisliche Einordnung** des Bewertungsobjekts.

⁷⁰ Neben den genannten Mietflächen beispielsweise auch Läden/Verkaufsflächen, Produktionsflächen, Serviceflächen, Werkstätten, Freilager usw.

Mietübersicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025⁷¹

In der **Modellbeschreibung** des verwendeten Immobilienmarktberichts Südhessen 2025 heißt es, dass der Rohertrag aus der **Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte** (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet wurde und tatsächliche Mieten nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen wurden, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.

Neun Industrie- und Handelskammern der Metropolregion Frankfurt/RheinMain, darunter auch die Industrie- und Handelskammern Darmstadt, Rhein Main Neckar und Offenbach am Main, haben mithilfe von Experten **Orientierungswerte** unter anderem zu **Mietpreisen für Hallen-, Logistik- und Produktions- sowie Lager- und Abstellflächen** in der Region zusammengetragen.

Die angegebenen **Mietpreise sind marktübliche Spannen**, angegeben als „von - bis“-Werte, die sich für ein auf den **Standort oder die Lage typisches Objekt** beziehen. Abweichungen der in den Flächenkategorien genannten Standards führen zu Auf- oder Abschlägen. Abgebildet wird der **Markt für Neuvermietungen**, Bestandsmieten werden nicht berücksichtigt. Außergewöhnlich hohe bzw. niedrige Werte werden nicht berücksichtigt, sodass auch Vertragsabschlüsse mit vereinbarten Mietpreisen außerhalb dieser Spanne aufgetreten sein können. Die Mietpreisspannen geben Auskunft über die **Nettokaltmieten eines Teilmarktes** und werden in €/m² und Monat angegeben. In den Werten sind Nebenabsprachen zwischen Mieter und Vermieter (z. B. mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse) nicht enthalten.⁷²

Bei den der Mietpreisauswertung zugrunde gelegten **Logistik- und Produktionsflächen** wird von einer **durchschnittlichen gewerblichen Ausstattung** ausgegangen. Hierzu zählen ein Starkstromanschluss, eine lichte Höhe von mindestens fünf Metern, eine beheizbare Hallenfläche sowie Rampentore oder ebenerdige Zufahrten. Die genannten Mietpreise beziehen sich auf Flächen ohne nennenswerte **Büro- oder Sozialflächenanteile** und setzen voraus, dass diese **nicht mehr als etwa 10 % der Gesamtfläche** betragen.⁷³

Die **gewerblichen Mietpreise** wurden im Immobilienmarktbericht Südhessen für die Kreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach für das Jahr 2024 ausgewiesen. Auf Grundlage des Immobilienmarktberichts Südhessen 2025 sind für Lager-, Logistik- und Abstellflächen in **vergleichbaren Lagen wie jene des Bewertungsobjekts** die folgenden Mietwerte als marktüblich anzusetzen:

Kreis Bergstraße

Logistik- und Produktionsflächen

	Mietspanne
Birkenau	3,00 - 7,00 €/m ²
Rimbach	4,00 - 6,00 €/m ²
Wald-Michelbach	4,00 - 6,60 €/m ²

Aussagen über die Größe, Aufteilung und verkehrliche Anbindung der Mietobjekte können dieser Aufstellung nicht entnommen werden.

Analyse regionaler Angebotsmieten (Geoportal, on-geo GmbH)

Zur Verbesserung der Datenlage habe ich durch das Geoportal der Firma on-geo für den Zeitraum von Januar 2024 bis September 2025 Angebotsmieten für Gewerbeobjekte im Umkreis von 20 km um das Bewertungsobjekt abgefragt. Für die Objektart Hallen/Produktion ergibt sich folgendes **90%-Streuungsintervall** der Angebotsmieten (bei 117 Objekten):

- **Minimum:** 2,01 €/m²
- **25. Perzentil:** 4,83 €/m²
- **Median (50 %):** 5,93 €/m²
- **75. Perzentil:** 7,68 €/m²
- **Maximum:** 13,00 €/m²

⁷¹ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 165 ff

⁷² Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 165

⁷³ Wie vor

Somit liegen **50 % der beobachteten Angebotsfälle** innerhalb der Bandbreite von **4,83 €/m² bis 7,68 €/m²**, während **günstige Objekte im unteren Marktsegment** Mieten ab **2,01 €/m²** erzielen. Aus dieser Auswertung ist das Alter und die Ausstattung der angebotenen Mietobjekte nicht ersichtlich. Bei den angebotenen Objekten handelt es sich sowohl um Neubauten als auch um Bestandsgebäude.

Auswertung aktueller Mietangebote

Des Weiteren wurden über die Online-Portale verschiedener Anbieter Angebotsmieten für die Lage Meckesheim in einem Umkreis von 20 km ausgewertet. In Meckesheim selbst werden derzeit keine direkt vergleichbaren Lagerflächen angeboten. Insgesamt konnten **keine geeignete Angebotsfälle** für vermietbare Hallenteilflächen sowie Gewerbe- und Lagerhallen im erweiterten regionalen Umfeld ermittelt werden.

Marktüblicher Mietansatz

Unter Berücksichtigung dieser Marktbandbreiten sowie der qualitativen und funktionalen Eigenschaften der Bebauung, insbesondere der Raumhöhen, der Erschließungssituation, der Andienungs- und Nutzungsmöglichkeiten, der Heizbarkeit, der vorhandenen Büro- und Sozialflächen sowie des baulichen Zustands, werden differenzierte Mieten je Flächenart abgeleitet.

Die Hauptnutzflächen in dem **Gebäude 1** (Produktions- und Werkstatthalle) werden mit **3,50 €/m²** angesetzt. Aufgrund der verhältnismäßig kompakten Objektgröße, der einfachen Ausstattung und des Gebäudealters ist ein Mietansatz im unteren bis mittleren Bereich der üblichen Mietspanne angemessen. Die **Büro- und Sozialräume** werden mit **5,25 €/m²** angenommen und liegen damit in einem für gewerbliche Büroflächen üblichen Aufschlag gegenüber Hallenmieten. Die **untergeordneten, eingeschränkt nutzbaren Lagerflächen** in den im **Gebäude 3.1 und 3.2** (Lagerschuppen) werden mit einem sachgerechten Abschlag bewertet, die den marktüblichen Wertrelationen entsprechen; der Mietansatz für diese Flächen wird mit **2,50 €/m²** angesetzt.

Die **befestigte Hofffläche** umfasst etwa 2.000 m² und wird vorrangig als **Rangierfläche** genutzt. Davon sind nur rd. 1.000 m² als **Stellplatz- und Freilagerfläche** geeignet. Sie stellt keine separate Vermietungseinheit dar, sondern eine funktional notwendige Ergänzung zu der aufstehenden Bebauung.

Erfahrungsgemäß ergeben sich auf der vorhandenen Fläche in den Randbereichen (bei ca. 25 bis 30 m² pro Stellplatz inkl. Rangierfläche) **20 bis 25 Pkw-Stellplätze**. Parkflächen bzw. Stellplätze bei Gewerbeimmobilien werden üblicherweise zu **20 € bis 40 €** pro Stellplatz und Monat vermietet (je nach Lage, Nachfrage und Stellplatzqualität). Für **befestigte Hoffflächen** ohne gesonderte Stellplatzmarkierung wird zumeist ein Pauschalwert von monatlich etwa **0,50 bis 0,75 €/m²** angesetzt.

Bei 1.000 m² Fläche und einem Ansatz von 0,50 € bis 1,00 €/m² ergibt sich eine monatliche Miete zwischen 500 € und 1.000 € im Monat. Alternativ über Stellplätze gerechnet (angenommen 25 Plätze à 30 €) ergeben 750 € monatlich. Beide Methoden führen zu Werten in ähnlicher Größenordnung.

Für die **befestigten Stellplatz- und Rangierflächen** wird ein Mietansatz von **0,80 €/m²** gewählt. Der Ansatz liegt im mittleren Bereich der Bandbreite und ist für eine befestigte, durchschnittlich nutzbare Gewerbehof- und Stellplatzfläche angemessen.

Ableitung des Rohertrags

Gebäude	Nutzung	NF m ²	€/m ² St.	NKM/Monat	NKM/Jahr
Nr. 1	Büro- u. Sozialfläche	74 x	5,25 =	389	4.668
	Werkstatt- u. Lagerfläche	300 x	3,50 =	1.050	12.600
Nr. 2	Lager-, Werkstattfläche	237 x	0,00 =	-	-
	überdachte Freifläche	54 x	0,00 =	-	-
Nr. 3	Lagerfläche (Abschnitt 3.1 + 3.2)	765 x	2,50 =	1.913	22.956
	Stellplatz- u. Freilagerfläche	1.000 x	0,80 =	800	9.600
Summe				4.152	49.824

Der jährliche Rohertrag beläuft sich auf rd. **49.824 €**.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten⁷⁴ sind die für eine **ordnungsgemäß Bewirtschaftung und Nutzung** entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören.

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten⁷⁵
- (CO₂-Sonderabgabe)

Die ImmoWertV sieht in Anlage 3 **pauschalisierte Bewirtschaftungskosten** vor. Die Ansätze wurden zum Stand: Oktober 2001 ermittelt und sind jährlich anhand des vom Statistischen Bundesamt festgestellten **Verbraucherpreisindex für Deutschland** anzupassen.⁷⁶

Zur Wahrung der Modellkonformität ist für die Anwendung der an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses Südhessen im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 aber vorrangig zu beachten.⁷⁷

Verwaltungskosten

Die **Verwaltungskosten**⁷⁸ umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungskosten. Sie betragen nach den Vorgaben des Gutachterausschusses für die gewerblich genutzte Liegenschaft **3 % des Jahresrohertrags**. Die Verwaltungskosten belaufen sich ausgehend von einem Rohertrag von **49.824 €** auf rd. **1.495 €**.

Nutzung	RoE (€)	€ p.a.
Gewerbliche Nutzung	49.824 x	3% = <u>1.495</u>

Instandhaltungskosten

Die **Instandhaltungskosten**⁷⁹ umfassen die Kosten, die **im langjährigen Mittel** infolge **Abnutzung oder Alterung** zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Unter Berücksichtigung der **Modellkonformität** werden die Ansätze aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 zugrunde gelegt.

Für **Wohnnutzungen** wird dort ein **Instandhaltungsansatz von 14,00 €/m²** Wohnfläche ausgewiesen. Für gewerbliche Nutzungen, insbesondere **Lager-, Logistik- und Produktionshallen**, werden gemäß Modellbeschreibung **30 %** dieses Ansatzes berücksichtigt, was einem Wert von rd. **4,20 €/m²** Nutzfläche entspricht. Bei **Büronutzungen** ist ein **Ansatz zu 100 %**, damit **14,00 €/m²** vorgesehen.

Für die befestigten Stellplatz- und Rangierflächen wird aufgrund des geringeren baulichen Aufwands bzw. Erhaltungsaufwands ein Ansatz von rd. **5 %** des Wohnflächenwerts zugrunde gelegt (entspricht rd. **0,70 €/m²**).

Für die Flächen des **Gebäudes 2** (Lagerschuppen – Ost) ist aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls derzeit keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr möglich. Ein nachhaltiger Ertrag ist insoweit nicht erzielbar. Ungeachtet dessen verbleibt die Verpflichtung zur Sicherung des Bauwerks; insbesondere ist der **Verkehrssicherungspflicht** weiterhin zu genügen. Zur Berücksichtigung der hierfür voraussichtlich anfallenden Aufwendungen wird ein **reduzierter Instandhaltungsansatz in Höhe von 50 %** des für die übrigen Lagerflächen zugrunde gelegten Wertes angesetzt. Dies entspricht im vorliegenden Fall einem Kostenansatz von **2,10 €/m²**.

⁷⁴ Vgl. § 32 ImmoWertV.

⁷⁵ i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, sofern nicht umlagefähig.

⁷⁶ Vgl. Anlage 3 der ImmoWertV. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle zu runden.

⁷⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 93.

⁷⁸ Vgl. § 32 Abs. 2 ImmoWertV.

⁷⁹ Vgl. § 32 Abs. 3 ImmoWertV.

Die Instandhaltungskosten ergeben sich daraus wie folgt:

Gebäude	Nutzungseinheit	NF m ²	€/m ²	€ p.a.
Nr. 1	Büro- u. Sozialfläche	74 x	14,0 =	1.036
	Werkstatt- u. Lagerfläche	300 x	4,2 =	1.260
Nr. 2	Lager-, Werkstattfläche	237	2,1 =	438
	überdachte Freifläche	54	2,1 =	113
Nr. 3	Lagerfläche (Abschnitt 3.1 + 3.2)	765 x	4,2 =	3.213
	Stellplatz- u. Freilagerfläche	1.000 x	0,7 =	700
Summe				6.820

Die jährlich zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten belaufen sich in Summe auf **6.820 €**.

Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis**⁸⁰ umfasst

- das **Risiko einer Ertragsminderung**, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen, durch vorübergehenden Leerstand von Grundstück oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind,
- das **Risiko** von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, **vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten** sowie
- das **Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung** auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis beträgt gemäß den Ansätzen des zuständigen Gutachterausschusses für gewerblich genutzte Flächen **mindestens 4 % des Jahresrohertrags**. Im vorliegenden Bewertungsfall besteht aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters sowie der eingeschränkten funktionalen Struktur der Gebäude ein erhöhtes Risiko für einen Ertragsausfall. Es ist von einer überdurchschnittlichen **Fluktuations- und Ausfallwahrscheinlichkeit** auszugehen. Dieses **Risiko** wird als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** gesondert berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird das Mietausfallwagnis mit **4 % des Jahresrohertrags** angesetzt.

Nutzungseinheit	RoE (€)	€ p.a.
Gebäude 1-3	49.824 x 4% =	1.993

Bei einem Jahresrohertrag von **49.824 €** ergibt sich ein Mietausfallwagnis in Höhe von **1.993 €** im Jahr.

Sonderabgabe auf die CO₂-Emissionen

Seit 2021 werden in Deutschland auf der Basis eines nationalen Emissionshandelssystems **Sonderabgaben auf CO₂-Emissionen** erhoben, u.a. auch im **Gebäudesektor**. Seit dem 01.01.2023 greift mit dem **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)** eine Neuregelung, die anteilige Kosten auf Mieter und Vermieter umzulegen. Hierbei wird **zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden** unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die **quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß** der Immobilie abhängig macht.

Das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Südhessen berücksichtigt die Sonderabgabe zum Wertermittlungstichtag noch nicht. **Ein gesonderter Ansatz bei der Wertermittlung erfolgt insofern nicht.**

Summe der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	€ p.a.
Verwaltungskosten	1.495
Instandhaltungskosten	6.820
Mietausfallwagnis	1.993
	10.308

⁸⁰ Vgl. § 32 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beläuft sich auf jährlich **10.308 €**, das entspricht rd. **20,7% des Rohertrages**.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind **Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden**. Nach den **Grundsätzen des Ertragswertverfahrens** (§§ 27-34 ImmoWertV) werden sie auf der **Grundlage von geeigneten Kaufpreisen** und den **ihnen entsprechenden Reinerträgen** durch die Gutachterausschüsse ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist zur **Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes** der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei **etwaigen Abweichungen** nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV **an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen**.

Die **Höhe der Liegenschaftszinssätze** ist u.a. abhängig von Lage und Art des Gebäudes und seiner Nutzung, der Restnutzungsdauer, der Größe und den tatsächlichen Mieteinnahmen, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Angebot und der Nachfrage, der Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts sowie den regionalen Gegebenheiten des Grundstücksmarkts.

Der **Liegenschaftszinssatz reflektiert die Risikoeinschätzung von Nutzung und Lage**. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die **Erwartungen der Marktteilnehmer** hinsichtlich der **Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt** erfasst.

Im Liegenschaftszinssatz drückt sich einerseits die **Renditeerwartung eines Käufers** wie auch seine **Risikoeinschätzung des Objekts** aus. Die **Wertbeständigkeit von Immobilien und ihre Inflationssicherheit** führen in der Regel dazu, dass der **Liegenschaftszinssatz niedriger ist als der jeweilige Zinssatz auf dem Kapitalmarkt**.

Die vom Gutachterausschuss Südwest veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die **Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie**. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind im Einzelfall durch **sach- und marktgerechte Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen, sofern dies nicht bereits anderweitig im Bewertungsverfahren erfolgt.

Bei den Gebäuden handelt es sich um ältere Werkstatt-, Produktions- und Lagergebäude. Aufgrund der beschriebenen objektspezifischen Besonderheiten wird der von dem Gutachterausschuss Südwest abgeleitete Liegenschaftszinssatz für **Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 m² Mietfläche** herangezogen. Bei einem **Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m²** hat der Gutachterausschuss Südwest für solche Liegenschaften einen durchschnittlichen **Liegenschaftszinssatz von 4,8 %** angegeben, die **Standardabweichung mit ±1,3**. Bei einer **normalverteilten Grundgesamtheit** liegen 2/3 der Werte innerhalb einer Spanne von 3,5 % bis 6,1 %. Für die Referenzimmobilie werden ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor (RohEF) von 13,3 und eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite (NAR) von 6,8 % angegeben.⁸¹

Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (**18 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 2024**) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	4,8	
Standardabweichung LZS-PP	±1,3	
Ø Rohertragsfaktor	13,3	
Standardabweichung (RohEF)	±3,4	
Ø Nettoanfangsrendite (%)	6,8	
Standardabweichung (NAR)	±1,5	

⁸¹Vgl. Immobilienmarktbericht Südwest 2025, Seite 104.

	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl der Kauffälle	18	-
Ø Miete Gewerbe (€/m ²)*	6,80	2,34
Min-Max Miete (€/m ²)	3,05-9,30	3,00-6,00
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	12	18,5
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	23	10
Ø Mietfläche Gewerbe (m ²) ⁸²	1.340	1.430 (ohne Freifläche)
Ø Grundstücksfläche (m ²)	2.870	3.647
Ø BRW angepasst (€/m ²)	135	120
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)	27	-
Ø Kaufpreis (€/m ² Mietfläche)	1.080	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² Mietfläche)	300-1.830	-

*Durchschnittsmiete aus Büronutzung und Produktion / Lager – für das Bewertungsobjekt: bezogen auf die Mietflächen innerhalb des Gebäudes ohne vermietbare Freiflächen (befestigte Stellplatz- und Rangierflächen)

Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Vorstehende Tabelle zeigt, dass die **Merkmale der Referenzimmobilie in den meisten Positionen einen signifikant höheren Wert haben als beim Bewertungsobjekt**. Bei Gewerbe- und Industrieimmobilien wirken sich besonders folgende Merkmale auf den Liegenschaftszinssatz aus, wobei den lageabhängigen Kriterien das höchste Gewicht beizumessen ist:⁸³

Abschlag	Aufschlag
• Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage	• Mäßige Lage mit geringer Nachfrage
• Laufzeit der Mietverträge	• Kurze Laufzeit der Mietverträge
• Gute Drittverwendungsfähigkeit	• Geringe Drittverwendungsfähigkeit
• Geringes Leerstandsrisiko	• Hohes Leerstandsrisiko
• Gute Verkehrsanbindung	• Schlechte Verkehrsanbindung

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem **Grundsatz**: Je **niedriger das wirtschaftliche Risiko** einer Immobilie, **desto geringer der Zinssatz** bzw. je **größer das wirtschaftliche Risiko**, **desto höher der Zinssatz**. Gewerbliche Nutzungen weisen in der Regel ein höheres wirtschaftliches Risiko auf als wohnwirtschaftliche Nutzungen.

Im Vergleich zu den herangezogenen Referenzimmobilien weist das Bewertungsobjekt **mehrere objektspezifische Merkmale** auf, die aus Marktsicht mit einem **erhöhten Ertrags- und Investitionsrisiko** verbunden sind. Die nachhaltig erzielbare **Durchschnittsmiete**⁸⁴ liegt mit rd. 2,34 €/m² **deutlich unter dem Mittelwert** der Referenzstichprobe, was auf die erwartbare geringe Ertragskraft der Liegenschaft hinweist. Zudem sind die **Bewirtschaftungskosten** mit etwa 20,7 % des Rohertrags **höher** anzusetzen als im Referenzmarkt.

Die vermietbare Fläche ist im Vergleich zu typischen Referenzobjekten vergleichbar groß. Für das Bewertungsobjekt besteht eine **eingeschränkte Drittverwendbarkeit** und eine **kurzer Restnutzungsdauer**, die die Vermarktungsdauer einzelner Teilflächen verlängern können. Positiv zu würdigen ist, dass im regionalen Markt eine Nachfrage nach preisgünstigen Lager- und Werkstattflächen besteht, sodass eine **interimistische Nutzung** grundsätzlich realistisch erscheint.

Die **verkehrliche Anbindung** ist demgegenüber als **positiv** zu bewerten. Die Erreichbarkeit über eine Bundesstraße mit Anbindung an das überregionale Autobahnnetz ist gegeben. Die unmittelbare Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsstraße ist jedoch eingeschränkt, sodass **keine ausgeprägte Werbelage** vorliegt. Das Bodenwertniveau bewegt sich im Bereich vergleichbarer gewerblicher Lagen; insgesamt ist die Lage innerhalb des regionalen Gewerbeimmobilienmarktes als durchschnittlich einzustufen.

⁸² Bei dem Bewertungsobjekt werden zum besseren Vergleich nur die Flächen innerhalb des Gebäudes inkl. des überdachten Lagerplatzes berücksichtigt.

⁸³ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen, Seite 91.

⁸⁴ bezogen auf die Gebäudeflächen ohne Freiflächen = 3.939 € / 1.139 m²

Die **sehr kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wirkt sich differenziert auf die **Renditeerwartung** aus. Einerseits erhöht das zeitlich begrenzte Nutzungspotenzial das objektspezifische Risiko. Andererseits wird die Immobilie aus Marktsicht weniger als langfristiges Ertragsobjekt, sondern vielmehr als temporäre Nutzung bis zu einer späteren Neuentwicklung betrachtet. In solchen Konstellationen **akzeptieren Marktteilnehmer regelmäßig eine geringere laufende Rendite**, da der Schwerpunkt der Investitionsentscheidung auf dem Grundstück und dessen Entwicklungsperspektive liegt.

In der Gesamtschau rechtfertigen diese Merkmale einen **Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes oberhalb des arithmetischen Mittelwerts** der Referenzstichprobe, jedoch weiterhin innerhalb der marktüblichen Streuung.

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert der Referenzimmobilien in Höhe von 4,8 % wird aufgrund der objektspezifischen Risikomerkmale ein moderater Zuschlag von 0,5 Prozentpunkten vorgenommen. Der **objektspezifische Liegenschaftszinssatz** wird daher mit **5,3 %** angesetzt.

Eine darüberhinausgehende Risikoerhöhung über den Zinssatz ist nicht angezeigt, da das **erhöhte Leerstands- und Vermietungsrisiko** bereits gesondert als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt wird.

8.2.4. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Für die **Ermittlung des vorläufigen Gebäudeertragswerts** ist der **Jahresreinertrag** um den Betrag zu mindern, der sich durch die **angemessene Verzinsung des Bodens** ergibt. Der **Kapitalisierung und Abzinsung** sind **Barwertfaktoren** auf der Grundlage der **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** und des **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** in Höhe von **5,3%** zugrunde zu legen.⁸⁵

Der **vorläufige Ertragswert** ergibt sich aus dem **vorläufigen Gebäudeertragswert** und dem **Bodenwert**. Er ist auf eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zu prüfen und bei Erfordernis anzupassen. Daraus ergibt sich der **vorläufige marktangepasste Ertragswert**.

I. Jahresrohertrag				=	49.824
<u>Art/Lage</u>	<u>NF m² St.</u>	<u>€/m² St.</u>	<u>NKM/Monat</u>		
Gebäude 1 Büro- u. Sozialfläche	74 x	5,25 =	389		
Werkstatt- u. Lagerfläche	300 x	3,50 =	1.050		
Gebäude 3 Lagerfläche / Schuppen	765 x	2,50 =	1.913		
Stellplatz- und Rangierfläche	1000 x	0,80 =	800		
Summe			4.152		
1. Bewirtschaftungskosten vom RoE/Jahr (€)				=	-10.308
Betriebskosten	€-Ansatz			=	0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)				=	39.516
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.				=	-28.994
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)			5,30%		
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant, unbelastet (€)		x	547.050		
II. Reinertrag der baulichen Anlagen				=	10.522

⁸⁵ Vgl. § 34 Abs. 1 und 2 ImmoWertV.

Übertrag = **10.522**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **80.072**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)			10.522
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 10 Jahre	x	7,61

IV. Ertragswert (vorläufig) = **627.122**

Gebäudeertragswert	=	80.072
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	=	547.050
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	=	0

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert für das Grundstück Flst. Nr. 4811/9 beläuft sich auf **627.122 €**, das entspricht einem **Nutzflächenfaktor** von **439 €/m²** und einem **Rohrertragsfaktor** von **12,6**.

8.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind solche Merkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumessen ist. **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind solche, die hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auftreten, ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Bewertung des einzelnen Grundstücks aber auch dessen **besondere objektspezifische Merkmale** zu berücksichtigen.

Die **allgemeinen Werteverhältnisse** richten sich nach der **Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände**, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der **Grundstückszustand** ergibt sich aus der **Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts**.

Zu den **Grundstücksmerkmalen** können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße und der -zuschnitt sowie die Bodenbeschaffenheit. **Bei bebauten Grundstücken** treten die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise, Baugestaltung und Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand, das Alter, die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die **nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen**.

Solche Merkmale können insbesondere vorliegen bei **besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksgleichen Rechten und Belastungen**.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, **soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge sachgerecht einbezogen**.

Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen

Für die **Rechts- und Zuordnungsunsicherheit** aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen wird wie vorgeschrieben aufgrund der nachrangigen Betroffenheit des Grundstücks ein Abschlag in Höhe von **5.000 €** vorgenommen.

Abstimmungsrisiko, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten

Aufgrund der **unklaren und klärungsbedürftigen Rechtslage** und des damit einhergehenden Risikos durch vorhandene Baulasten, die dem Bewertungsgrundstück nicht eindeutig zugeordnet werden können, wird ein **pauschaler Abschlag von 2.000 €** vorgenommen.

Prüfungs- u. Abstimmungsnotwendigkeit Neuordnung der technischen Erschließung

Die **technischen Versorgungsstrukturen** verteilen sich auf mehrere rechtlich selbständige Grundstücke und damit auf unterschiedliche Eigentümer. Eine eigenständige, grundstücksbezogene Ver- und Entsorgung wäre aus Sicht typischer Erwerber regelmäßig anzustreben.

Für das **Flurstück Nr. 4811/9** käme auch die Frage der **Leitungsfreiheit und der Entflechtung bestehender Leitungsführungen** in Betracht. Neben technischen Anpassungen wären vertragliche und dingliche Neuordnungen erforderlich. Zeitpunkt, Umfang und tatsächliche Umsetzung möglicher Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bestimmbar.

Vor diesem Hintergrund wird ein **risikoadjustierter Abschlag** zu berücksichtigen. Unter Würdigung der potenziellen technischen Anpassungskosten, der erhöhten Abstimmungs- und Koordinationskomplexität sowie des ungewissen Realisierungszeitraums wird für das Flurstück Nr. 4811/9 ein **pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rund 20.000 €** als angemessen erachtet (entsprechend 40 % des insgesamt für die beiden betroffenen Grundstücke 4811/9 und 4811 angesetzten Gesamtabschlags von 50.000 €).

Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko

Trotz Ansatz marktüblicher Vergleichsmieten ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit sowie der kurzen Restnutzungsdauer davon auszugehen, dass eine nachhaltige Vollvermietung der baulichen Anlagen nicht erreichbar ist. Das objektspezifisch erhöhte **Leerstandsrisiko geht über das marktübliche Mietausfallwagnis** hinaus und führt zu einer **dauerhaft geminderten Ertragserwartung**.

Die nachhaltige Ertragsminderung wird pauschal mit **30 % des Reinertrags der baulichen Anlagen** angesetzt. Bei einem Reinertrag der baulichen Anlagen von **10.522 €** ergibt sich eine jährliche Ertragsminderung von **3.157 €**. Diese wird über die verbleibende **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** mit dem Barwertfaktor **7,61 (LSZ 5,3 %)** kapitalisiert. Hieraus ergibt sich ein **wertmindernder Betrag in Höhe von rd. 24.025 €**.

Abgezinste Rückbaukosten

Aufgrund des baulichen Zustands, der funktionalen Einschränkungen sowie der nur noch **kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren** ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 4811/9 nach Ablauf der Restnutzungsdauer voraussichtlich rückgebaut werden. Der überschlägig **ermittelte Bruttorauminhalt** der baulichen Anlagen beträgt rd. **7.021 m³**. Unter Ansatz **durchschnittlicher Abbruchkosten von rd. 35 €/m³** ergeben sich voraussichtliche Rückbaukosten in Höhe von rd. **245.735 €**. Da der Rückbau voraussichtlich erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer anfällt, werden diese Kosten auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz von **5,3 %** über 10 Jahre abgezinst; der Abzinsungsfaktor beträgt **0,597**.

Hieraus ergeben sich abgezinsten Rückbaukosten in Höhe von rd. **146.704 €**.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Abschläge, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind summieren sich auf einen Abschlag in Höhe von insgesamt **-197.729 €**.

8.2.6. Ertragswert, Grundstück Flst. Nr. 4811/9

Ertragswert (vorläufig)	=	627.122
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-197.729
Werterhöhend (€) -	-	-
Wertmindernd (€)		
Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen	=	-5.000
Abstimmungsrisiko wg. unklarer Rechtsicherheit durch vorhandene Baulasten	=	-2.000
Neuordnung der funktionalen und versorgungstechnischen Abhängigkeit	=	-20.000
Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko	=	-24.025
Rückbaukosten in 10 Jahren	=	-146.704
Ertragswert		429.393

Der **marktangepasste Ertragswert** beläuft sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von **-197.729 €** auf **429.393 €**.

8.2.7. Vorläufiger, unbelasteter Verkehrswert, Grundstück Flst. Nr. 4811/9

Der **vorläufige, unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks beläuft sich auf **429.393 €**.

8.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811

Verfahrenswahl und Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt in Übereinstimmung mit der für das Grundstück Flurstück Nr. 4811/9 angewandten Verfahrensentscheidung. Siehe hierzu Seite 66.

Modellbeschreibung des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurde derselbe Grundstücksmarktbericht herangezogen wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Modellparameter entsprechen denen auf Seite 66 und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

8.3.1. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Siehe hierzu Punkt 8.2.1 auf Seite 68 in diesem Gutachten.

Für den Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität die **Gesamtnutzungsdauer** für die **Lagerhalle** mit **40 Jahren** festgelegt.

Restnutzungsdauer

Siehe hierzu Punkt 8.2.1 auf Seite 68 in diesem Gutachten.

Auf Grundlage der Angaben in der Bauakte werden für die Gebäude folgende Baujahre angesetzt:

Gebäude	Baujahr	Alter	„rechnerische RND“
Gebäude 4 (Lagerhalle)	1974	51 Jahre	0 Jahre

Unter Würdigung des baulichen Zustands, der funktionalen Defizite sowie der erkennbaren Entwicklungsoptionen des Grundstücks wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** zum Wertermittlungstichtag sachverständig mit rd. **10 Jahren** eingeschätzt.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2025 + 10 Jahre RND – 40 Jahre GND) **10 Jahre/1995**

8.3.2. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 69 in diesem Gutachten.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 70 in diesem Gutachten.

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = **120**

Eingangsdaten

A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	7.046
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m ²)	=	7.046
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 29.09.2025	+	0
Anpassung vorherrschende Bebauung, Mischbaufläche	+	30
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	150

III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.056.900
Grundstücksflächenanteil (m ²)		7.046
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	150
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung Bodenwert = **1.056.900**

Bei einer Grundstücksgröße von 7.046 m² und einem angepassten, relativen Bodenwert von 150 €/m² ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück Flst. Nr. 4811 mit 1.056.900 €.

8.3.3. Ertragswertermittlung

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 69 in diesem Gutachten.

Vermietbare Nutzflächen

Die Nutzfläche der Gewerbeliegenschaft auf dem Grundstück Flst. 4811 wurde wie folgt ermittelt:

Nutzung	Fläche m ²
Hallenabschnitt 1	~1606
Hallenabschnitt 2	~1328
Hallenabschnitt 3	~1435
Hallenabschnitt 4	~717
Büro- und Verwaltungstrakt (EG, 1.OG, 2. OG)	~182
Nutzfläche	~5.268

Rohertrag und tatsächliche Erträge

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

Das Gebäude 4 (Lagerhalle) ist überwiegend leerstehend. Eine Teilfläche im Hallenabschnitt 1 ist vermietet:

Nutzungseinheit	Mieter	Mietbeginn	Fläche (m ²)	Miete (€)
Lagerhalle	[...] GmbH	01.08.2025	ca. 105 m ²	370,00

Zum Wertermittlungstichtag beliefen sich die Mieteinnahmen auf monatlich 370 €, das sind jährlich 4.440 €. Diese Mieteinnahmen beziehen sich auf eine vermietete Fläche von 105 m², was einer Miete von monatlich 3,52 €/m² Mietfläche entsprechen würde.

Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag. Das Mietverhältnis endet zum 31.07.2026, wenn es drei Monate vor Ablauf der festgelegten Mietzeit gekündigt wird. Bei nicht erfolgter Kündigung verlängert sich die Mietzeit um jeweils ein Jahr. Eine Wertsicherungsklausel im Vertrag fehlt.

Ableitung marktüblicher Erträge (Rohertrag)

Für die Ableitung des marktüblichen Erträge wurde derselbe Grundstücksmarktbericht herangezogen wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Parameter entsprechen denen auf Seite 74 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Marktüblicher Mietansatz

Unter Berücksichtigung dieser Marktbandbreiten sowie der qualitativen und funktionalen Eigenschaften der Bebauung, insbesondere der Raumhöhen, der Erschließungssituation, der Andienungs- und Nutzungsmöglichkeiten, der Heizbarkeit, der vorhandenen Büro- und Sozialflächen sowie des baulichen Zustands, werden differenzierte Mieten je Flächenart abgeleitet.

Die Hauptnutzflächen in dem **Gebäude 4** (Lagerhalle) werden mit **3,00 €/m²** angesetzt. Aufgrund der einfachen Ausstattung, des Gebäudealters und -zustands ist ein Mietansatz am unteren Rand der üblichen Mietspanne angemessen. Die **Büro- und Sozialräume** werden mit **4,50 €/m²** angenommen und liegen damit in einem für gewerbliche Büroflächen üblichen Aufschlag gegenüber Hallenmieten.

Die **befestigte Freifläche** östlich und südlich der Lagerhalle eignet sich nicht zur Lagerung von Material oder als dauerhafte Stellplatzfläche. Sie wird überwiegend als **Rangierflächen** benötigt. Ein eigener Mietansatz für diese Fläche entfällt.

Ableitung des Rohertrags

Art/Lage	NF m ²	St.	€/m ²	St.	NKM/Monat	NKM/Jahr
Lagerfläche	5.086	x	3,00	=	15.258	183.096
Büro- u. Verwaltungstrakt	182	x	4,50	=	819	9.828
Rohertrag					16.077	192.924

Der jährliche Rohertrag beläuft sich auf rd. **192.924 €**.

Bewirtschaftungskosten

Für die Ableitung der Bewirtschaftungskosten werden die gleichen Wertansätze gewählt wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Ansätze entsprechen denen auf Seite 76 und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten belaufen sich ausgehend von einem Rohertrag von **192.924 €** auf rd. **5.788 €**.

Nutzung	RoE (€)	€ p.a.
Gewerbliche Nutzung	192.924 x 3% =	5.788

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten ergeben sich wie folgt:

Nutzungseinheit	m ²	€ p.a.
Lagerfläche	5.086 x 4,2 € =	21.361
Büro- und Sozialtrakt	182 x 14,0 € =	2.548
Summe		23.909

Die jährlich zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten belaufen sich in Summe auf **23.909 €**.

Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis**⁸⁶ umfasst

Nutzungseinheit	RoE (€)	€ p.a.
Gebäude 4	192.924 x 4% =	7.717

Bei einem Jahresrohertrag von **192.924 €** ergibt sich ein Mietausfallwagnis in Höhe von **7.717 €** im Jahr.

Sonderabgabe auf die CO₂-Emissionen

Das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Südhessen berücksichtigt die Sonderabgabe zum Wertermittlungsstichtag noch nicht. Ein **gesonderter Ansatz bei der Wertermittlung erfolgt insofern nicht**.

⁸⁶ Vgl. § 32 Abs. 4 ImmoWertV.

Summe der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	€ p.a.
Verwaltungskosten	5.788
Instandhaltungskosten	23.909
Mietausfallwagnis	7.717
	37.414

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beläuft sich auf jährlich **37.414 €**, das entspricht rd. **19,4 %** des Rohertrages.

Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung Liegenschaftszinssatzes werden die gleichen Modellansätze gewählt wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Ansätze entsprechen denen auf Seite 78 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert der Referenzimmobilien in Höhe von 4,8 % wird aufgrund der objektspezifischen Risikomerkmale ein moderater Zuschlag von 0,5 Prozentpunkten vorgenommen.

Der **objektspezifische Liegenschaftszinssatz** wird daher mit **5,3 %** angesetzt.

Eine darüberhinausgehende Risikoerhöhung über den Zinssatz ist nicht angezeigt, da das **erhöhte Leerstands- und Vermietungsrisiko** bereits gesondert als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt wird.

8.3.4. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Für die Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts gelten die gleichen Verfahrensgrundsätze wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9 dargestellt. Die Erläuterungen hierzu entsprechen denen auf Seite 80 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

I. Jahresrohertrag = **192.924 €**

Art/Lage	NF m ² St.	€/m ² St.	NKM/Monat
Lagerfläche	5.086 x	3,00 =	15.258
Büro- und Verwaltungstrakt	182 x	4,50 =	819
Summe	5.268		16.077

1. Bewirtschaftungskosten vom RoE/Jahr (€) = **-37.414**

Betriebskosten €-Ansatz = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = **155.510**

3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd. = **-56.016**

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 5,30%

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.056.900

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **99.494 €**

Übertrag = **99.494 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **757.149 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)			99.494
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 10 Jahre	x	7,61

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.814.049 €**

Gebäudeertragswert	=	757.149
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	=	1.056.900
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	=	0

Der **vorläufige marktangepasste Ertragswert** für das Grundstück Flst. Nr. 4811 beläuft sich auf **1.814.049 €**, das entspricht einem **Nutzflächenfaktor** von **344 €/m²** und einem **Rohrertragsfaktor** von **9,4**.

8.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seite 88 ff.

Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen

Für die **Rechts- und Zuordnungsunsicherheit** aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen wird wie vorbeschrieben aufgrund der überwiegenden Betroffenheit des Grundstücks ein Abschlag in Höhe von **15.000 €** vorgenommen.

Abstimmungsrisiko, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten

Aufgrund der **unklaren und klärungsbedürftigen Rechtslage** und des damit einhergehenden Risikos durch vorhandene Baulasten, die dem Bewertungsgrundstück nicht eindeutig zugeordnet werden können, wird ein **pauschaler Abschlag von 2.000 €** vorgenommen.

Prüfungs- u. Abstimmungsnotwendigkeit Neuordnung der technischen Erschließung

Die **technischen Versorgungsstrukturen** verteilen sich auf mehrere rechtlich selbständige Grundstücke und damit auf unterschiedliche Eigentümer. Eine eigenständige, grundstücksbezogene Ver- und Entsorgung wäre aus Sicht typischer Erwerber regelmäßig anzustreben.

Neben technischen Anpassungen wären vertragliche und dingliche Neuordnungen erforderlich. Die Verflechtung der technischen Versorgung des Flurstücks Nr. 4811 von anderen Grundstücken ist gegenüber den weiteren Bewertungsgrundstücken als größer anzusehen, weshalb hier ein höherer Abschlag in Frage kommt. Zeitpunkt, Umfang und tatsächliche Umsetzung möglicher Maßnahmen sind zum Wertermittlungstichtag nicht bestimmbar.

Vor diesem Hintergrund wird ein **risikoadjustierter Abschlag** zu berücksichtigen. Unter Würdigung der potenziellen technischen Anpassungskosten, der erhöhten Abstimmungs- und Koordinationskomplexität sowie des ungewissen Realisierungszeitraums wird für das Flurstück Nr. 4811 ein **pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rund 30.000 €** als angemessen erachtet (entsprechend 60 % des insgesamt für die beiden betroffenen Grundstücke 4811/9 und 4811 angesetzten Gesamtabschlags von 50.000 €).

Brandschutzrechtliche Risiken

Für eine künftige **(Wieder-)Nutzbarkeit der Lagerhalle** ist die brandschutzrechtliche Zulässigkeit herzustellen. Hierzu bedarf es einer entsprechenden **Genehmigung bzw. Freigabe** durch die zuständigen Bau- und Brandschutzbehörden sowie der Durchführung der hierfür erforderlichen Abstimmungen und Nachweise. Zum Wertermittlungsstichtag war die vorhandene Brandmeldeanlage nicht auf die integrierte Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet. Zudem bestand für den dritten Hallenabschnitt eine behördliche Nutzungsuntersagung infolge verstellter bzw. nicht ordnungsgemäß nutzbarer Rettungswege.

Die Wiedererlangung einer uneingeschränkten brandschutzrechtlichen Nutzungsgenehmigung setzt voraussichtlich **bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen** voraus, deren konkreter Umfang zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend feststeht. Die hiermit verbundenen Investitionskosten sind daher nur überschlägig abschätzbar.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Genehmigungs- und Kostenrisikos wird vorsorglich ein pauschaler Betrag in Höhe von **75.000 €** als wertmindernder Ansatz berücksichtigt.

Dieser Betrag trägt dem Umstand Rechnung, dass ohne Herstellung eines ordnungsgemäßen Brandschutzes eine nachhaltige marktübliche Nutzung sowie Vermietbarkeit der Halle nicht gesichert ist. Der Ansatz in Höhe von 75.000 € stellt **keine Kostenberechnung** dar, sondern einen vorsichtigen, risikoorientierten Wertabschlag zur Berücksichtigung des bestehenden Genehmigungs- und Umsetzungsrisikos.

Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko

Trotz Ansatz marktüblicher Vergleichsmieten ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit sowie der kurzen Restnutzungsdauer davon auszugehen, dass eine nachhaltige Vollvermietung der baulichen Anlagen nicht erreichbar ist. Das objektspezifisch erhöhte **Leerstandsrisiko geht über das marktübliche Mietausfallwagnis** hinaus und führt zu einer **dauerhaft geminderten Ertragserwartung**.

Die nachhaltige Ertragsminderung wurde vorstehend pauschal mit **30 % des Reinertrags der baulichen Anlagen** angesetzt. Bei einem Reinertrag der baulichen Anlagen von **99.494 €** ergibt sich eine jährliche Ertragsminderung von **29.848 €**. Diese wird über die verbleibende **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** mit dem Barwertfaktor **7,61 (LSZ 5,3 %)** kapitalisiert. Hieraus ergibt sich ein **wertmindernder Betrag in Höhe von rd. 227.145 €**.

Abgezinstе Rückbaukosten

Aufgrund des baulichen Zustands, der funktionalen Einschränkungen sowie der nur noch **kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren** ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 4811 nach Ablauf der Restnutzungsdauer voraussichtlich rückgebaut werden. Der überschlägig **ermittelte Bruttorauminhalt** der baulichen Anlagen beträgt **rd. 45.700 m³**. Unter Ansatz **durchschnittlicher Abbruchkosten von rd. 35 €/m³** ergeben sich voraussichtliche Rückbaukosten in Höhe von **rd. 1.599.500 €**. Da der Rückbau voraussichtlich erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer anfällt, werden diese Kosten auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz von 5,3 % über 10 Jahre abgezinst; der Abzinsfaktor beträgt 0,597.

Hieraus ergeben sich abgezinstе Rückbaukosten in Höhe von **rd. 954.902 €**.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Abschläge, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind summieren sich auf einen Abschlag in Höhe von insgesamt **-1.304.047 €**.

8.3.6. Ertragswert, Grundstück Flst. Nr. 4811

Ertragswert (vorläufig)	=	1.814.049 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 1.304.047 €
Werterhöhend (€) -	-	-
Wertmindernd (€)		
Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen	=	-15.000
Abstimmungsrisiko wg. unklarer Rechtsicherheit durch vorhandene Baulasten	=	-2.000
Neuordnung der funktionalen und versorgungstechnischen Abhängigkeit	=	-30.000
Brandschutzrechtliche Risiken	=	-75.000
Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko	=	-227.145
Rückbaukosten in 10 Jahren	=	-954.902
Ertragswert		510.002 €

Der **marktangepasste Ertragswert** beläuft sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von **1.304.047 €** auf **510.002 €**.

8.3.7. Vorläufiger, unbelasteter Verkehrswert, Grundstück Flst. Nr. 4811

Der **vorläufige, unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks beläuft sich auf **510.002 €**.

8.4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts, Flst. Nr. 4811/10

Verfahrenswahl und Begründung

Gegenstand der Bewertung ist ein unbebautes Grundstück, das ausschließlich Erschließungs- und Zufahrtswegen für die angrenzende Gewerbeliegenschaft dient. Eine eigenständige bauliche Nutzbarkeit besteht nicht; der wirtschaftliche Nutzen erschöpft sich in der funktionalen Erschließungswirkung für die begünstigten Grundstücke. Der Wertbildungsmechanismus wird daher nicht durch nachhaltig erzielbare Erträge im Sinne einer eigenständigen Vermietbarkeit bestimmt, sondern durch den bodenbezogenen Nutzen als dienende Verkehrsfläche.

Maßgeblich ist insoweit der **Bodenwert** unter Berücksichtigung der eingeschränkten eigenständigen Verwertbarkeit sowie der funktionalen Bindung. Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff. ImmoWertV) **scheidet als Hauptverfahren** aus, da in der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses **keine hinreichende Anzahl** geeigneter und hinsichtlich Nutzung, Funktion und rechtlicher Ausgestaltung **vergleichbarer Kauffälle** für selbständige Verkehrs- bzw. Zufahrtsgrundstücke vorliegt.

Mangels geeigneter unmittelbarer Vergleichsfälle ist der Bodenwert daher im Wege der Ableitung aus geeigneten Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksart, der funktionalen Abhängigkeit zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt somit auf der Grundlage des **§ 16 ImmoWertV** in Verbindung mit den **§§ 40 ff. ImmoWertV** unter sachgerechter Anpassung an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

8.4.1. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 69 in diesem Gutachten.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 70 in diesem Gutachten.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
BRW-Nummer	31454010	entsprechend	
Bodenrichtwert	120 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2025	29.09.2025	A 1
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nachbarumfeld	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	A 2
Art der Nutzung	gewerblich Baufläche	Verkehrsfläche ⁸⁷	A 3

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 70 in diesem Gutachten.

A 2 Anpassung an die überwiegende Nutzung im Nachbarumfeld

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 70 in diesem Gutachten.

A 3 Abweichende Nutzungsart

Das **Flurstück Nr. 4811/10** wird ausschließlich als **Verkehrs- und Erschließungsfläche** genutzt. Aufgrund der bestehenden dinglichen Sicherungen sowie der öffentlich-rechtlichen Absicherung durch eine Erschließungsbaulast dient es dauerhaft der Zufahrt und Stellplatznutzung für angrenzende Grundstücke.

Eine eigenständige gewerbliche Bebauung oder **isolierte Veräußerung als Baugrundstück** ist planungsrechtlich und funktional **ausgeschlossen**. Das Grundstück weist daher **keine eigenständige Baulandqualität** auf, sondern besitzt lediglich einen dienenden Nutzwert im Zusammenhang mit den benachbarten Flurstücken. Unter Würdigung der **ausschließlich funktionalen Nutzung** wird der Bodenwert dieser Fläche mit **20 % des erschließungsbeitragsfreien, angepassten Bodenrichtwertes** für gewerbliche Bauflächen angesetzt.

Anpassung: 20 % aus 150 €/m²

-120 €/m²

Bodenwertermittlung auf der nächsten Seite

⁸⁷ Bei dem Bewertungsgrundstück **4811/10** handelt es sich um ein reines **Erschließungsgrundstück**; die zugrunde zu legende Nutzungsart weicht ab und ist entsprechend zu würdigen

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = **120**

Eingangsdaten

A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	958
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m ²)	=	958
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 29.09.2025	+	0
Anpassung vorherrschende Bebauung, Mischbaufläche	+	30
	=	150
Erschließungsgrundstück	-	120
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	30

III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	28.740
Grundstücksflächenanteil (m²)		958
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	30
Sonstiges (€)		0

vorläufiger Bodenwert = **28.740**

Bei einer **Grundstücksgröße von 958 m²** und einem **angepassten, relativen Bodenwert von 30 €/m²** ergibt sich der **Bodenwert** für das Grundstück **Flst. Nr. 4811/10** mit **28.740€**.

Das Zufahrtsgrundstücks ist unbebaut. Der **(unbelastete) Verkehrswert des Grundstücks** ergibt sich unmittelbar aus dem **Bodenwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

8.4.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seite 88 ff.

Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen

Für die **Rechts- und Zuordnungsunsicherheit** aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen wird wie vorgeschrieben aufgrund der überwiegenden Betroffenheit des Grundstücks ein Abschlag in Höhe von **5.000 €** vorgenommen.

Abstimmungsrisiko, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten

Aufgrund der **unklaren und klärungsbedürftigen Rechtslage** und des damit einhergehenden Risikos durch vorhandene Baulasten, die dem Bewertungsgrundstück nicht eindeutig zugeordnet werden können, wird ein **pauschaler Abschlag von 2.000 €** vorgenommen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Abschläge, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind summieren sich auf einen Abschlag in Höhe von insgesamt **-7.000 €**.

8.4.3. Bodenwert, Grundstück Flst. Nr. 4811/10

Bodenwert (vorläufig)	=	28.740 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-7.000 €
Werterhöhend (€) -	-	-
Wertmindernd (€)		
Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen	=	-5.000
Abstimmungsrisiko wg. unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten	=	-2.000
Bodenwert		21.740

Der **Bodenwert** beläuft sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von **7.000 €** auf **21.740 €**.

8.4.4. Vorläufiger, unbelasteter Verkehrswert, Grundstück Flst. Nr. 4811/10

Der **vorläufige, unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks beläuft sich auf **21.740 €**.

8.5. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts (Gesamtwert)

Nach dem Anschreiben zur Schätzungsanordnung vom 20.08.2025 des Amtsgerichts Heidelberg ist neben den Einzelwerten der Grundstücke auch der **Gesamtwert der Grundstücke** im Fall der Versteigerung im **Gesamtausgebot** abzuleiten.

Verfahrenswahl und Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt in Übereinstimmung mit der für das Grundstück Flurstück Nr. 4811/9 angewandten Verfahrensentscheidung. Siehe hierzu Seite 66.

Modellbeschreibung des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurde derselbe Grundstücksmarktbericht herangezogen wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9.

Die Modellparameter entsprechen denen auf Seite 66 und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

8.5.1. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Siehe hierzu Punkt 8.2.1 auf Seite 68 in diesem Gutachten.

Für den Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität die **Gesamtnutzungsdauer** für die **gewerblichen Gebäude** mit **40 Jahren** festgelegt.

Restnutzungsdauer

Siehe hierzu Punkt 8.2.1 auf Seite 68 ff in diesem Gutachten.

Unter Würdigung des baulichen Zustands, der funktionalen Defizite sowie der erkennbaren Entwicklungsoptionen des Grundstücks wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** zum Wertermittlungstichtag sachverständig mit rd. **10 Jahren** eingeschätzt.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2025 + 10 Jahre RND – 40 Jahre GND)

10 Jahre/1995

8.5.2. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 69 in diesem Gutachten.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Siehe hierzu die Punkte 8.2.2 und 8.4.1 auf Seite 70 und 90 ff in diesem Gutachten.

Bodenwertermittlung auf der nächsten Seite

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = **120**

Eingangsdaten

A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	10.693
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	958

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (m ²)	=	10.693
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 29.09.2025	+	0
Anpassung vorherrschende Bebauung, Mischbaufläche	+	30
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	150
2.2 Nutzungsrelevante Teilfläche (m ²)	=	958
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 29.09.2025	+	0
Anpassung Nutzungsart, Mischbaufläche	+	30
	=	150
Erschließungsgrundstück	-	120
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	30

III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.603.950
Grundstücksflächenanteil (m²)		10.693
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	150
Sonstiges (€)		0
3.2 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	28.740
Grundstücksflächenanteil (m²)		958
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	30
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung Bodenwert = **1.632.690**

Bei einer **Grundstücksgröße von 11.651 m²** und einem **angepassten, relativen Bodenwert von 150 €/m²** ergibt sich der **Bodenwert** für die Grundstücke **Flst. Nr. 4811/9, 4811 und 4811/10** mit **1.632.690 €**.

8.5.3. Ertragswertermittlung

Siehe hierzu Punkt 8.2.2 auf Seite 69 in diesem Gutachten.

Vermietbare Nutzflächen

Die Nutzfläche der Gewerbeliegenschaft auf dem **Gesamtgrundstück** wurde wie folgt ermittelt:

Gebäude 1, Produktions- und Werkstatthalle,

Nutzung	Fläche m²
Büro- u. Sozialräume	~74
Werkstatthalle I	~74
Werkstatthalle II	~226
Nutzfläche	~374

Gebäude 2, Lagerschuppen (Ost)

Nutzung	Fläche m²
Lager-, Werkstattfläche	~237
überdachte Freifläche	~54
Nutzfläche	~291

Gebäude 3, Lagerschuppen (Nord)

Nutzung	Fläche m²
Lagerfläche I (3.1)	~292
Lagerfläche II (3.2)	~473
Nutzfläche	~765
Stellplatz- und Freilagerfläche	~1000

Gebäude 4, Lagerhalle

Nutzung	Fläche m²
Hallenabschnitt 1	~1606
Hallenabschnitt 2	~1328
Hallenabschnitt 3	~1435
Hallenabschnitt 4	~717
Büro- und Verwaltungstrakt (EG, 1.OG, 2. OG)	~182
Nutzfläche	~5.268

Rohertrag und tatsächliche Erträge

Die tatsächlichen Erträge aus bestehenden Mietverhältnissen sind den Erläuterungen hierzu auf den Seiten 73 und 85 des Gutachtens zu entnehmen.

Ableitung marktüblicher Erträge (Rohertrag)

Für die Ableitung des marktüblichen Erträge wurde derselbe Grundstücksmarktbericht herangezogen wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Parameter entsprechen denen auf Seite 74 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Marktüblicher Mietansatz

Für die Ableitung der marktüblichen Mietansätze wird auf die Ausführungen hierzu in den Punkten 8.2.2 ff und 8.3.3 ff verwiesen.

Ableitung des Rohertrags

Gebäude	Nutzung	NF m ²	€/m ²	NKM/Monat	NKM/Jahr
Nr. 1	Büro- u. Sozialfläche	74 x	5,25 =	389	4.668
	Werkstatt- u. Lagerfläche	300 x	3,50 =	1.050	12.600
Nr. 2	Lager-, Werkstattfläche	237 x	0,00 =	0	0
	überdachte Freifläche	54 x	0,00 =	0	0
Nr. 3	Lagerfläche (Abschnitt 3.1 + 3.2)	765 x	=		
			2,50	1.913	22.956
	Stellplatz- u. Freilagerfläche	1.000 x	0,80 =	800	9.600
Nr. 4	Lagerfläche	5.068 x	3,00 =	15.258	183.096
	Büro- u. Verwaltungstrakt	182 x	4,50 =	819	9.828
				20.229	242.748

Der jährliche Rohertrag beläuft sich auf rd. **242.748 €**.

Bewirtschaftungskosten

Für die Ableitung der Bewirtschaftungskosten werden die gleichen Wertansätze gewählt wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Ansätze entsprechen denen auf Seite 76 und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten belaufen sich ausgehend von einem Rohertrag von **242.748 €** auf rd. **7.282 €**.

Nutzung	RoE (€)	€ p.a.
Gewerbliche Nutzung	242.748 x 3% =	7.282

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten ergeben sich wie folgt:

Gebäude	Nutzungseinheit	NF m ²	€/m ²	€ p.a.
Nr. 1	Büro- u. Sozialfläche	74 x	14,0 =	1.036
	Werkstatt- u. Lagerfläche	300 x	4,2 =	1.260
Nr. 2	Lager-, Werkstattfläche	237	2,1 =	498
	überdachte Freifläche	54	2,1 =	113
Nr. 3	Lagerfläche (Abschnitt 3.1 + 3.2)	765 x	4,2 =	3.213
	Stellplatz- u. Freilagerfläche	1.000 x	0,7 =	700
Nr. 4	Lagerfläche	5.086 x	4,2 =	21.361
	Büro- u. Verwaltungstrakt	182 x	14,0 =	2.548
Summe				30.729

Die jährlich zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten belaufen sich in Summe auf **30.729 €**.

Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis**⁸⁸ umfasst

Nutzungseinheit	RoE (€)	€ p.a.
Gebäude 1-4	242.748 x 4% =	9.710

Bei einem Jahresrohertrag von **242.748 €** ergibt sich ein Mietausfallwagnis in Höhe von **9.710 €** im Jahr.

⁸⁸ Vgl. § 32 Abs. 4 ImmoWertV.

Sonderabgabe auf die CO₂-Emissionen

Das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Südhessen berücksichtigt die Sonderabgabe zum Wertermittlungsstichtag noch nicht. **Ein gesonderter Ansatz bei der Wertermittlung erfolgt insofern nicht.**

Summe der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	€ p.a.
Verwaltungskosten	7.282
Instandhaltungskosten	30.729
Mietausfallwagnis	9.710
	47.721

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beläuft sich auf jährlich **47.721 €**, das entspricht rd. **19,7 % des Rohertrages**.

Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung Liegenschaftszinssatzes werden die gleichen Modellansätze gewählt wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9. Die Ansätze entsprechen denen auf Seite 78 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert der Referenzimmobilien in Höhe von 4,8 % wird aufgrund der objektspezifischen Risikomerkmale ein moderater Zuschlag von 0,5 Prozentpunkten vorgenommen.

Der **objektspezifische Liegenschaftszinssatz** wird daher mit **5,3 %** angesetzt.

Eine darüberhinausgehende Risikoerhöhung über den Zinssatz ist nicht angezeigt, da das **erhöhte Leerstands- und Vermietungsrisiko** bereits gesondert als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt wird.

8.5.4. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Für die Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts gelten die gleichen Verfahrensgrundsätze wie bereits bei der Bewertung des Grundstücks Flurstück Nr. 4811/9 dargestellt. Die Erläuterungen hierzu entsprechen denen auf Seite 80 ff und werden hier aus Gründen der Vereinfachung nicht noch einmal dargestellt.

Ertragswertermittlung auf der nächsten Seite

I. Jahresrohertrag = 242.748 €

Art/Lage	NF m ²	St.	€/m ²	St.	NKM/Monat
Büro- u. Sozialfläche (Gebäude Nr. 1)	74	x	5,25	=	389
Werkstatt- / Lagerfläche (Gebäude Nr. 1)	300	x	3,50	=	1.050
Lagerfläche / Schuppen (Gebäude Nr. 3)	765	x	2,50	=	1.913
Stellplatz- und Rangierfläche	1000	x	0,80	=	800
Lagerfläche (Halle)	5.086	x	3,00	=	15.258
Büro- u. Sozialräume (Halle)	182	x	4,50	=	819
Summe					20.229

1. Bewirtschaftungskosten vom RoE/Jahr (€) = -47.721

Betriebskosten €-Ansatz = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 195.027

3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd. = -86.533

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 5,30%

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.632.690

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 108.494 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 825.639 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 108.494

Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV RND: 10 Jahre x 7,61

IV. Ertragswert (vorläufig) = 2.458.329 €

Gebäudeertragswert = 825.639

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) = 1.632.690

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) = 0

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert für die Grundstücke Flst. Nr. 4811/9, 4811 und 4811/10 beläuft sich auf 2.458.329€, das entspricht einem Nutzflächenfaktor von 367 €/m² und einem Rohertragsfaktor von 10,1.

8.5.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seite 88 ff.

Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen

Für die Rechts- und Zuordnungsunsicherheit aufgrund grundbuchrechtlicher Unschärfen und funktionalen Verflechtungen wird ein Abschlag in Höhe von 15.000 € vorgenommen.⁸⁹

⁸⁹ Siehe Seite 20 in diesem Gutachten

Abstimmungsrisiko, aufgrund unklarer Rechtssicherheit durch vorhandene Baulasten

Aufgrund der **unklaren und klärungsbedürftigen Rechtslage** und des damit einhergehenden Risikos durch vorhandene Baulasten, die dem Bewertungsgrundstück nicht eindeutig zugeordnet werden können, wird ein **pauschaler Abschlag von 6.000 €** vorgenommen.

Prüfungs- u. Abstimmungsnotwendigkeit Neuordnung der technischen Erschließung

Die **technischen Versorgungsstrukturen** verteilen sich auf mehrere rechtlich selbständige Grundstücke und damit auf unterschiedliche Eigentümer. Eine eigenständige, grundstücksbezogene Ver- und Entsorgung wäre aus Sicht typischer Erwerber regelmäßig anzustreben.

Neben technischen Anpassungen wären vertragliche und dingliche Neuordnungen erforderlich. Zeitpunkt, Umfang und tatsächliche Umsetzung möglicher Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bestimmbar.

Vor diesem Hintergrund wird ein **risikoadjustierter Abschlag** zu berücksichtigen. Unter Würdigung der potenziellen technischen Anpassungskosten, der erhöhten Abstimmungs- und Koordinationskomplexität sowie des ungewissen Realisierungszeitraums wird für das Flurstück Nr. 4811 ein **pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rund 35.000 €** als angemessen erachtet.

Brandschutzrechtliche Risiken

Die Wiedererlangung einer uneingeschränkten brandschutzrechtlichen Nutzungsgenehmigung setzt voraussichtlich **bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen** voraus, deren konkreter Umfang zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend feststeht. Die hiermit verbundenen Investitionskosten sind daher nur überschlägig abschätzbar.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Genehmigungs- und Kostenrisikos wird vorsorglich ein pauschaler Betrag in Höhe von **75.000 €** als wertmindernder Ansatz berücksichtigt.

Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko

Trotz Ansatz marktüblicher Vergleichsmieten ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit sowie der kurzen Restnutzungsdauer davon auszugehen, dass eine nachhaltige Vollvermietung der baulichen Anlagen nicht erreichbar ist. Das objektspezifisch erhöhte **Leerstandsrisiko geht über das marktübliche Mietausfallwagnis** hinaus und führt zu einer **dauerhaft geminderten Ertragserwartung**.

Die nachhaltige Ertragsminderung wurde vorstehend pauschal mit **30 % des Reinertrags der baulichen Anlagen** angesetzt. Bei einem Reinertrag der baulichen Anlagen von **108.494 €** ergibt sich eine jährliche Ertragsminderung von **32.548 €**. Diese wird über die verbleibende **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** mit dem Barwertfaktor **7,61 (LSZ 5,3 %)** kapitalisiert. Hieraus ergibt sich ein **wertmindernder Betrag in Höhe von rd. 247.690 €**.

Abgezinste Rückbaukosten

Aufgrund des baulichen Zustands, der funktionalen Einschränkungen sowie der nur noch **kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren** ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 4811 nach Ablauf der Restnutzungsdauer voraussichtlich rückgebaut werden. Der überschlägig **ermittelte Bruttorauminhalt** der baulichen Anlagen beträgt insgesamt **rd. 52.721 m³**. Unter Ansatz **durchschnittlicher Abbruchkosten von rd. 35 €/m³** ergeben sich voraussichtliche Rückbaukosten in Höhe von **rd. 1.845.235 €**.

Hieraus ergeben sich abgezinste Rückbaukosten in Höhe von rd. **1.101.605 €**.

Da der Rückbau voraussichtlich erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer anfällt, werden diese Kosten auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz von 5,3 % über 10 Jahre abgezinzt; der Abzinsfaktor beträgt 0,597.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Abschläge, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind summieren sich auf einen Abschlag in Höhe von insgesamt **-1.480.295 €**.

8.5.6. Ertragswert, Gesamtwert

Ertragswert (vorläufig)	=	2.466.761 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 1.480.295 €
Werterhöhend (€)	-	-
Wertmindernd (€)		
Grundbuchrechtliche Unschärfen und funktionale Verflechtungen	=	-15.000
Abstimmungsrisiko wg. unklarer Rechtsicherheit durch vorhandene Baulasten	=	-6.000
Neuordnung der funktionalen und versorgungstechnischen Abhängigkeit	=	-35.000
Brandschutzrechtliche Risiko	=	-75.000
Besonderes objektspezifisches Vermietbarkeitsrisiko	=	-247.690
Rückbaukosten in 10 Jahren	=	-1.101.605
Ertragswert		978.034 €

Der **marktangepasste Ertragswert** beläuft sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von **1.480.295 €** auf **978.034 €**.

8.5.1. Vorläufiger, unbelasteter Verkehrswert (Gesamtwert)

Der **vorläufige, unbelastete Verkehrswert** der Grundstücke beläuft sich auf **978.034 €**.

8.5.2. Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht

Zur **Plausibilisierung** der Verfahrensergebnisse wird der **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich vor Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

Es liegt eine Auswertung von 18 Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2024 für **Produktions- und Lagerimmobilien** bis 2.999 m² Mietfläche⁹⁰ mit Bodenrichtwerten bis 300 €/m² vor. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **1.080 €/m²**, bei einer Spanne von **300 – 1.830 €**. Bei dem Bewertungsobjekt liegt der Flächenfaktor bei rd. **319 €/m²**, damit liegt der Flächenfaktor der Bewertungsobjekte am unteren Rand der Spanne.

Der Gutachterausschuss hat zudem einen **durchschnittlichen Rohertragsfaktor von 13,3** (Standardabweichung ± 3,4) abgeleitet⁹¹.

⁹⁰ Es liegen auch Auswertungen für Lager- und Logistikimmobilien vor mit einer Mietfläche von über 3.000 m², jedoch weichen die aufgeführten Parameter zu stark von denen der Bewertungsgrundstücke ab, sodass für Plausibilisierungszwecke eine Orientierung an den Auswertungen der darunter liegenden Klasse erfolgt

⁹¹ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, Seite 104.

Der Rohertragsfaktor hat den Charakter einer geeigneten Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten. Er ergibt sich als **Quotient aus dem Kaufpreis** und dem entsprechenden **Jahresrohertrag**. Bei einer Standardabweichung von $\pm 3,4$ sollte der Rohertragsfaktor **zwischen dem 9,9-fachen und 16,7-fachen Rohertrag** liegen. Der Jahresrohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Der **Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt** liegt bei dem **10,1-fachen**. Die Abweichung zum Rohertragsfaktor der durchschnittlichen Referenzimmobilie beläuft sich demnach auf rd. **2 %** und liegt innerhalb der Standardabweichung.

Außerdem gibt der Gutachterausschuss die durchschnittliche **Nettoanfangsrendite** mit **6,8 %** an, bei einer Standardabweichung von $\pm 1,5$ %. Nach dem Modell des Gutachterausschusses Südhessen definiert sich die **Nettoanfangsrendite nach folgendem Modell**:

Nettoanfangsrendite=

Nettomiet(rein)einnahmen/Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten

wobei:

Nettomiet(rein)einnahmen=

Jahresnettomiete abzüglich Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis

Erwerbsnebenkosten = 8 %

Allgemein gilt: Je **geringer** die Nettoanfangsrendite, desto **hochpreisiger** ist die **Immobilie in Relation zur realisierten Miete** und je **höher** die Nettoanfangsrendite, desto **geringer** sind die **Gesamtinvestitionskosten** für die Immobilie **in Relation zu den Mieteinnahmen**.

Die Nettomiet(rein)einnahmen entsprechen der **Jahresnettomiete von 242.748 €**, die um die Bewirtschaftungskosten (ohne Berücksichtigung des **Mietausfallwagnis**) von rd. **38.011 €⁹²** zu reduzieren sind. Die modellhaften **Nettomiet(rein)einnahmen** entsprechen einem Betrag von **204.737 €**.

Der **Gesamtkaufpreis** ist der **Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Erwerbsnebenkosten**. Übliche Erwerbsnebenkosten sind **Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Notar- und ggf. Gutachterkosten sowie ggf. Maklergebühren**. Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind daher mittlere, theoretische Werte. Als Erwerbsnebenkosten ergeben sich demnach ca. **8 % des Netto-Kaufpreises bei Gewerbeimmobilien**.

Bei dem Bewertungsobjekt entspricht der **Gesamtkaufpreis** dem vorläufigen Ertragswert in Höhe von **2.458.329 €**. Zu diesem Wert sind für die **Erwerbsnebenkosten 8 %** (196.666 €) zu addieren, so dass sich der **modellhafte Gesamtkaufpreis** in Höhe von **2.654.995 €** ergibt.

Daraus ergibt sich die **Nettoanfangsrendite mit rund 7,7 %⁹³**. Die in den ausgewerteten **18 Kauffällen** ermittelte **durchschnittliche Nettoanfangsrendite beträgt 6,8 %**. Die Standardabweichung ist vom Gutachterausschuss mit $\pm 1,5$ % angegeben. Die Nettoanfangsrendite des Bewertungsobjekts liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bandbreite.

Auswertung von Angebotspreisen

Zur weiteren Plausibilisierung des marktüblichen Kaufpreisniveaus wird eine Auswertung von Angebotsdaten für Meckesheim in einem Umkreis von 20 km um das Bewertungsobjekt herangezogen⁹⁴. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet mit einem mittleren Bodenwertniveau (**120 €/m²**) und ist von einer durchschnittlichen bis guten Lagequalität geprägt. Für die **Objektart Hallen / Produktion** ergibt sich folgendes 90%-Streuungsintervall von 54 Angebotspreisen:

- **Minimum: 302 €/m²**
- **25. Perzentil: 771 €/m²**
- **Median (50 %): 1.149 €/m²**

⁹² Bewirtschaftungskosten abzgl. Mietausfallwagnis = 47.721 € - 9.710 €

⁹³ Um das Mietausfallwagnis korrigierte Jahresnettomiete dividiert durch den modellhaften Gesamtkaufpreis.

⁹⁴ Quelle: IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis September 2025 – geliefert am 26.01.2026 durch die on-geo GmbH

- **75. Perzentil: 1.447 €/m²**
- **Maximum: 2.396 €/m²**

Somit liegen **50 % der beobachteten Angebotsfälle** innerhalb der Bandbreite von **771 €/m² bis 1.447 €/m²**, während **günstige Objekte im unteren Marktsegment** Preise ab **302 €/m²** erzielen.

Das Bewertungsobjekt liegt mit rund **319 €/m²** Nutzfläche im unteren Bereich der Angebotsbandbreite. Unter Berücksichtigung der Angebotsnatur der Daten und der objektspezifischen Parameter, insbesondere unter Berücksichtigung des Alters der Immobilien und der aus dem Zustand resultierenden geringen Ertragsfähigkeit, erscheint das abgeleitete **Kaufpreisniveau insgesamt plausibel**.

Fazit

Die Heranziehung des Immobilienmarktberichts Südhessen 2025 sowie ergänzender Angebotsdaten bestätigt die grundsätzliche Marktkonformität der ermittelten Verfahrensergebnisse. Der aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete vorläufige Kaufpreis führt zu einem Flächenfaktor von rd. 368 €/m² und liegt damit deutlich im unteren Bereich der im Marktbericht ausgewiesenen Spannbreite vergleichbarer Produktions- und Lagerimmobilien. Angesichts des unterdurchschnittlichen baulichen Zustands, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit sowie der nur noch kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist diese **Positionierung im unteren Marktsegment sachgerecht und marktlogisch nachvollziehbar**.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte **Rohertragsfaktor von rd. 10,1** liegt unterhalb des im Marktbericht ausgewiesenen Mittelwerts (13,3), bewegt sich jedoch **noch innerhalb der Standardabweichung**. Dies korrespondiert mit der **erhöhten Risikostruktur des Objekts** (Vermietbarkeitsrisiko, bauliche Mängel, Entwicklungscharakter). Die überdurchschnittliche **Nettoanfangsrendite von rd. 7,7 %** bestätigt ebenfalls, dass der Markt für Objekte mit **erhöhtem Risiko einen entsprechenden Renditezuschlag** fordert. Auch die Auswertung von Angebotspreisen im regionalen Umfeld zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt mit rd. 368 €/m² am unteren Rand des beobachteten Preisniveaus bewegt. Unter Berücksichtigung der Angebotsnatur der Daten sowie der objektspezifischen Nachteile erscheint diese Einordnung plausibel.

Vor diesem Hintergrund ist der **vorläufige Ertragswert als marktgerecht, statistisch plausibel** und durch die regionale Marktlage hinreichend gedeckt anzusehen. Eine systematische Über- oder Unterbewertung ist nach Abgleich sämtlicher Parameter nicht ersichtlich.

9. (Unbelastete) Verkehrswerte der Grundstücke

Würdigung des Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Im Gutachten wurden die **allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt** und der **Grundstückszustand zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen sowie sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich die **Verfahrensergebnisse aus den Ertragswertverfahren und der Bodenwertermittlung** für marktgerecht.

Danach resultieren für die zu bewertenden Grundstücke folgende (vorläufigen und unbelasteten) **Verkehrswerte**:

Einzelwerte	
Flurstück – Nr.	(vorläufiger, unbelasteter) Verkehrswert
4811/9	429.393 €
4811	510.002 €
4811/10	21.740 €

Gesamtwert	
Flurstück – Nr.	(vorläufiger, unbelasteter) Verkehrswert
4811/9; 4811; 4811/10	978.034€

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für **rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte und Besonderheiten** gelten. Im **Bewertungsfall** bedarf es für das Flurstück 4811/9 einer weiteren Anpassung aufgrund des potenziellen Altlastenrisikos, das nachfolgend als **merkantiler Minderwert** durch einen wertmindernden Abschlag zu berücksichtigen ist. Für die übrigen Grundstücke bedarf es nach erfolgter Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse **keiner weiteren Anpassung**.

Flurstück Nr. 4811/9: Merkantiler Minderwert, Altlastenrisiko

Aufgrund der **historischen Vornutzung** und der fortbestehenden Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster verbleibt trotz behördlicher Einstufung „A – Ausscheiden und Archivieren“ ein **marktpsychologisch begründeter Risikoabschlag**. Konkrete technische Minderwerte in Form nachweisbarer Sanierungs- oder Sicherungskosten sind zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar. Der **Altlastenvorbehalt wirkt primär bodenbezogen** und ist insbesondere bei Erdarbeiten, Nutzungsänderungen oder Neubebauung wertrelevant.

Zur Abbildung dieses merkantilen Minderwerts wird der **Bodenwert pauschal um rd. 10 % reduziert**. Bei einem Bodenwert von **547.050 €** beläuft sich der Abschlag auf **54.705€**.

Ableitung der (unbelasteten) Verkehrswerte

Einzelwerte:	
Flurstück Nr. 4811/9	
Vorläufiger (unbelasteter) Verkehrswert	429.393 €
Sonstige Anpassung (merkantiler Minderwert)	-54.705 €
Zwischensumme	374.688 €
Rundung	+312 €
Verkehrswert (unbelastet), gerundet	375.000 €
Flurstück Nr. 4811	
Vorläufiger (unbelasteter) Verkehrswert	510.002 €
Sonstige Anpassung	0 €
Rundung	-2 €
Verkehrswert (unbelastet), gerundet	510.000 €
Flurstück Nr. 4811/10	
Vorläufiger (unbelasteter) Verkehrswert	21.740 €
Sonstige Anpassung	0 €
Rundung	+260 €
Verkehrswert (unbelastet), gerundet	22.000 €
Gesamtwert:	
Flurstück Nrn. 4811/9; 4811; 4811/10	
Vorläufiger (unbelasteter) Verkehrswert	978.034 €
Sonstige Anpassung (merkantiler Minderwert)	-54.705 €
Zwischensumme	923.329 €
Rundung	-329 €
Verkehrswert (unbelastet), gerundet	923.000 €

(unbelastete) Verkehrswerte als Einzelwerte

Die (unbelasteten) **Verkehrswerte (Einzelwerte)** der mit einer Gewerbeliegenschaft bebauten Grundstücke **Industriestraße 15 in 74909 Meckesheim**, eingetragen das Grundbuch von **Meckesheim** im **Blatt 27103** werden zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 geschätzt auf:

Flurstück 4811/9: 375.000 Euro (unbelasteter Verkehrswert gerundet)
(in Worten: Dreihundertfünfsiebzigtausend EURO)

Flurstück 4811: 510.000 Euro (unbelasteter Verkehrswert gerundet)
(in Worten: Fünfhundertzehntausend EURO)

Flurstück 4811/10: 22.000 Euro (unbelasteter Verkehrswert gerundet)
(in Worten: Zweiundzwanzigtausend EURO)

(unbelasteter) Verkehrswert als Gesamtwert

Der (unbelastete) **Verkehrswert (Gesamtwert)** der mit einer Gewerbeliegenschaft bebauten Grundstücke (Flurstück-Nrn. 4811/9; 4811 und 4811/10), **Industriestraße 15 in 74909 Meckesheim**, eingetragen das Grundbuch von **Meckesheim** im **Blatt 27103** werden zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025 geschätzt auf:

923.000 Euro (unbelasteter Verkehrswert gerundet)
(in Worten: Neunhundertdreiundzwanzigtausend EURO)

10. Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden nachfolgend wertmäßig dargestellt.

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811/9	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
keine grundbuchrechtlichen Lasten und Beschränkungen vorhanden	ohne

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht)	0,00 €
Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- mit Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/7.	0,00 €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Geh- und Fahrrecht) für XXX	0,00 €

Lasten und Beschränkungen, Flst. Nr. 4811/10	Wertansatz für Lasten und Beschränkungen
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht)	pausch. -3.600 €
Grunddienstbarkeit (Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/8	pausch. -36.000 €
Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/9.	pausch. -5.000 €
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Geh- und Fahrrecht) für XXX	0,00 €

11. Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Vorbemerkung

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist entscheidend, was nach den §§ 93-97 BGB als Bestandteil, wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des Grundstücks gilt. Nur diese Gegenstände werden vom Versteigerungsobjekt erfasst. **Reine bewegliche Sachen, die weder Bestandteil noch Zubehör sind, gehören nicht zum Versteigerungsgegenstand.**

Zusammenstellung der vorgefundenen beweglichen Gegenstände

Auf den Flurstücken befinden sich diverse abgestellte Fahrzeuge sowie Müllablagerungen und Unrat. Im Folgenden werden die vorgefundenen Gegenstände je Flurstück aufgelistet. Insbesondere die Eigentumsverhältnisse zu den aufgeführten Fahrzeugen sind nicht bekannt.

Ort	Beweglicher Gegenstand	Zubehör, Bestandteil
Freifläche, Flurstück 4811/9	Anhänger	kein Bestandteil oder Zubehör
	10 ältere PKW, überwiegend abgemeldet	kein Bestandteil oder Zubehör
	2 Pritschenwagen	Zugehörigkeit zum Betrieb unklar
	Bagger	Zugehörigkeit zum Betrieb unklar
Gebäude 1, Flurstück 4811/9	diverse Fahrzeuge, u. a. PKW, Transporter, Fahrräder und Motorräder	kein Bestandteil oder Zubehör

Ort	Beweglicher Gegenstand	Zubehör, Bestandteil
Gebäude 1, Flurstück 4811/9	Einbauschränk im Verwaltungs- und Sozialtrakt	wesentlicher Bestandteil
Gebäude 2, Flurstück 4811/9	ältere mechanische Stanzpresse	Betriebsmittel, Zubehör
Freifläche, Flurstück 4811	Gabelstapler	bewegliches Betriebsmittel
	Wohnmobil	Zugehörigkeit zum Betrieb unklar
	Einbauschränke im Verwaltungs- und Sozialtrakt	wesentlicher Bestandteil
Gebäude 4, Flurstück 4811	Systembautrennwände im ersten Hallenabschnitt fest mit dem Boden verbunden	evtl. Scheinbestandteil
	Getränkeautomat	bewegliche Einrichtung
Freifläche, Flurstück 4811/10	LKW mit Anhänger	bewegliches Betriebsmittel

Bei den auf dem Grundstück befindlichen Fahrzeugen (LKW PKW, Gabelstapler, Motorräder, Fahrräder) handelt es sich um bewegliche Sachen, die weder wesentliche Bestandteile im Sinne der §§ 93, 94 BGB noch Zubehör gemäß § 97 BGB darstellen. Sie sind daher nicht Gegenstand der Versteigerung.

Die in der Gebäude 4 (Lagerhalle) vorhandenen **modularen Systembau-Trennwände** stellen nach Bauart und Erscheinungsbild rückbaubare, verschraubte Konstruktionen dar. Sie sind nicht konstruktiver Bestandteil der Gebäudehülle oder der Tragstruktur und können ohne wesentliche Substanzverletzung entfernt werden. Nach der Verkehrsanschauung handelt es sich daher regelmäßig um Scheinbestandteile im Sinne des § 95 BGB und nicht um wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Die abschließende rechtliche Würdigung obliegt dem Vollstreckungsgericht.

Wertschätzung Bestandteile und Zubehör

Ort	Beweglicher Gegenstand	Wertschätzung
Gebäude 1, Flurstück 4811/9	Einbauschränk im Verwaltungs- und Sozialtrakt	200 €
Gebäude 2, Flurstück 4811/9	ältere mechanische Stanzpresse	500 € (Schrottwert)
Gebäude 4, Flurstück 4811	Einbauschränke im Verwaltungs- und Sozialtrakt	600 €

12. Weitere Feststellungen zu Fragen aus dem Beschluss des Amtsgerichts

Feststellung, ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

Altlastenproblematik wird unter dem Punkt 4.4 erörtert. Eine schriftlichen Auskunft der zuständigen Behörden zu dieser Thematik liegt vor (siehe Anlage 8)

Feststellung, welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Daten in einem separaten Informationsblatt übermittelt.

Feststellung, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

Es handelt sich um eine Gewerbeliegenschaft ohne Wohnungen.

Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

Es handelt sich um eine überwiegend leerstehende, weitgehend ungenutzte Gewerbeliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft auf den Flurstücken 4811/9 und 4811 werden zu Lagerzwecken genutzt.



Über bestehende Mietverhältnisse wird im separaten Informationsblatt aufgeklärt.

Feststellung, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Weitere Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Feststellung ob ein Energieausweis im Sinne des GEG vorliegt

Ein Energieausweis zum Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 14.02.2026

Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

VERZEICHNIS DER RECHTSGRUNDLAGEN

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- **Grundbuchordnung (GBO)**
in der Fassung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63)
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertV)**
vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)**
in der Fassung vom 05.03.2010
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)
- **Bei Stichtagen vor Januar 2021 relevant:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011), Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015), Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012), Vergleichsrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

LITERATURVERZEICHNIS

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Baukosten 2025 Altbau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2025

Bönker/Bischopink (Hrsg.): Baunutzungsverordnung mit Immissionsschutzrecht, PlanZV, 2. Auflage, Baden-Baden 2018

Drasdo/Elzer: Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Auflage, München 2023

Fischer/Niederbeck: Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Köln/Berlin 2019

Gottschalk: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, München 2014

Grziwotz/Lüke/Saller: Praxishandbuch Nachbarrecht, München 2005

Grüneberg: Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 83. Auflage, München 2024

Jardin/Roscher: Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, Herne 2019

Kleiber (Hrsg.): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2025

Kleiber/Fischer/Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

Krug/Daragan/Bernauer: Die Immobilie im Erbrecht, 2. Auflage, München 2023

v. Oefele/Winkler/Schlögel: Handbuch Erbbaurecht, München 2016

Pauen (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, Köln 2022

Rixner/Biedermann/Charlier (Hrsg.): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018

Sauer/Ritzer/Schuhmann: Handbuch Immobilienbesteuerung, Köln 1951/2025

Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 16. Auflage, München 2020

Spannowsky/Uechtritz: Bauordnungsrecht Baden-Württemberg, Kommentar, München 2020

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage, Essen 2025

Stöber: ZVG-Handbuch, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 10. Auflage, München 2023

Periodika

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, herausgegeben von Daniela Schaper und Wolfgang Kleiber

Die Sachverständigen, Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden, herausgegeben vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. – BVS, Berlin

ANLAGENVERZEICHNIS

	Seite
Anlage 1 Grundbuch	112
Anlage 2 Lageverhältnisse, regional	114
Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich.....	116
Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte.....	118
Anlage 5 Umweltrisiken: Hochwasser	119
Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen.....	120
Anlage 7 Umweltrisiken: Lärm.....	121
Anlage 8 Umweltrisiken: Altlasten	122
Anlage 9 Baurecht: Bauleitplanung.....	124
Anlage 10 Bezeichnung und Lage der Gebäude	125
Anlage 11 Eintragungen in Abteilung II	126
Anlage 12 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	129
Anlage 13 Auszug aus den Mietverträgen.....	132
Anlage 14 Entwässerungsplan.....	136
Anlage 15 Baueingabepläne.....	137
Anlage 16 Flächen: Nutzfläche.....	146
Anlage 17 Brandschutz.....	148
Anlage 18 Fotodokumentation: Lage.....	152
Anlage 19 Fotodokumentation: Außenbereiche	156
Anlage 20 Fotodokumentation; Baudetails	160
Anlage 21 Bodenrichtwert.....	165

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1 Grundbuch

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Bestandsverzeichnis**
Tauberbischofsheim **Meckesheim** **Meckesheim** **27103** **Einlegeblatt 1**

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		000 54.98	4811/9	Industriestraße 15 Gebäude- und Freifläche		36	47
2		000 54.98	4811	Industriestraße Gebäude- und Freifläche		70	46
3		000 54.98	4811/10	Industriestraße Verkehrsfläche		9	58

Ausdruck 16.10.2025 09:24:07 Seite 3 von 16

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Meckesheim, Blatt 27103

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Tauberbischofsheim Meckesheim Meckesheim 27103 Einlegeblatt
1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2, 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht) für Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft, Bad Homburg v.d.Höhe. Bezug: Bewilligung vom 22. Juli 1985. Eingetragen am 18. Dezember 1985. Hierher mitübertragen aus Nr. 1514 (AS 77) am 23.11.2006. Wittmann
2	2	Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- mit Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/7. Bezug: Bewilligung vom 22.11.1993. Eingetragen am 27.04.1994. Hierher mitübertragen aus Nr. 1514 (AS 77) am 23.11.2006. Wittmann
3	3	Grunddienstbarkeit (Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/8. Bezug: Bewilligung vom 19.12.1995 (UR 3527/95 Notariat Sinsheim). Eingetragen am 22.05.1996. Hierher mitübertragen aus Nr. 1514 (AS 77) am 23.11.2006. Wittmann
4	3	Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4811/9. Bezug: Bewilligung vom 26.11.1997 (UR 3284/97, Notariat Sinsheim). Eingetragen am 15.12.2005 Hierher mitübertragen aus Nr. 1514 (AS 77) am 23.11.2006. Wittmann
5	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Nutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht) für Der Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB beträgt 5.000,00 Euro. Bezug: Bewilligung vom 04.02.2020 (Notarin Jessica Bier in Sinsheim, UR 308/2020). Eingetragen am 25.02.2020. Geier
6	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -befristet und auflösend bedingt- (Geh- und Fahrrecht) für

Ausdruck 16.10.2025 09:24:07 Seite 7 von 16

Abteilung II des Grundbuchs von Meckesheim, Blatt 27103
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Anlage 2 Lageverhältnisse, regional



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur

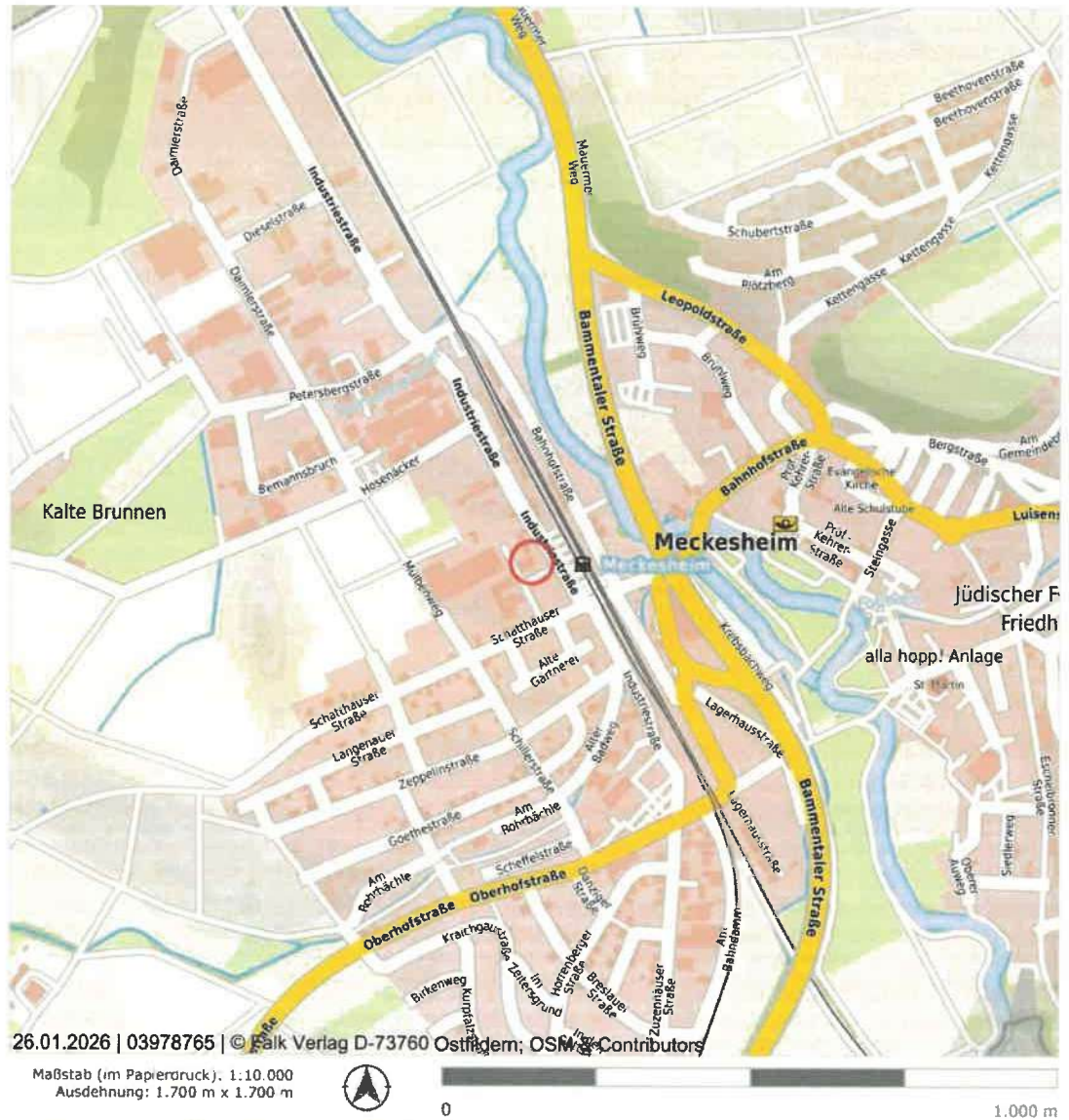
Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 26.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“)



Lage der Gemeinde Meckesheim im Rhein-Neckar-Kreis

Quelle: Wikimedia Commons

Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 26.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



26.01.2026 | 03974705 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



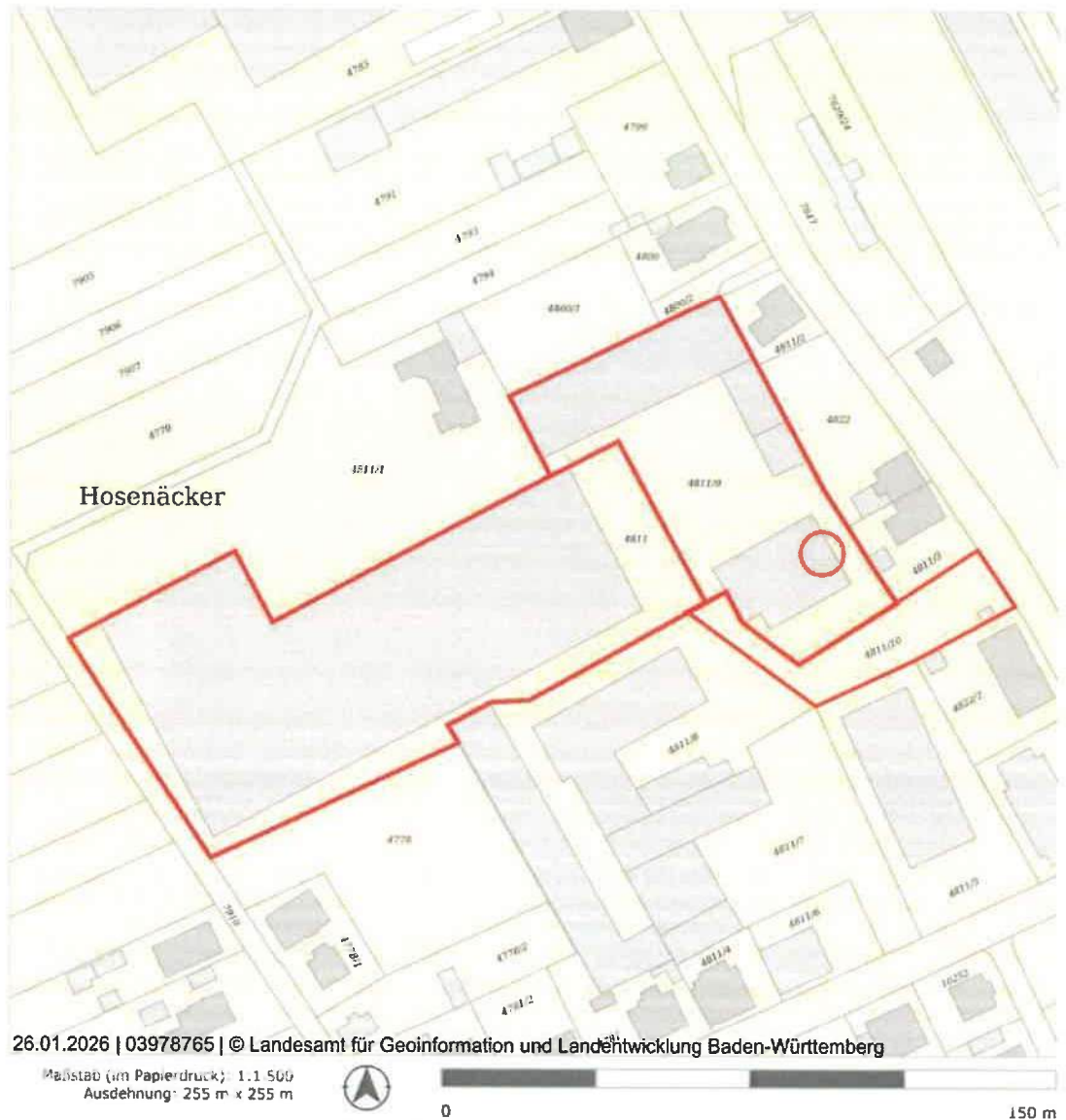
0

200 m

Orthophoto / Luftbild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 26.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte (Auskunft von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Januar 2026, lizenziert am 26.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt, rot umrandet = Bewertungsgegenstand – Flurstück-Nrn.: 4811/9, 4811 (jeweils Gebäude- und Freifläche) und 4811/10 (Verkehrsfläche)

Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt, Abruf am 26.01.2026

Anlage 8 Umweltrisiken: Altlasten



Rhein-Neckar-Kreis

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

SV-Büro Wanitschke
Leiergasse 6
74939 Zuzenhausen

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt
43.03 Altlasten / Bodenschutz / Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen 43.03/ BAK 4115
BearbeiterIn
Zimmer-Nr.
Telefon +49 6221 522-
Fax +49 6221 522-
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de

Öffnungszeiten Termine nach Vereinbarung

Datum 22.12.2025

Auskunft aus der Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten im Rhein-Neckar-Kreis (Bodenschutz- und Altlastenkataster)
Grundstück Flst.-Nr.: 4811/9, 4811 und 4811/10, Meckesheim
Ihre Anfrage vom 29.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

alle drei genannten Flurstücke sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und sind Teil des Altstandortes Kerzen-/Tapetenfabrik Industriestr.15.

Die war mit bis zu 300 Mitarbeitern auf den drei genannten und weiteren Grundstücken von 1924 bis 1983 ansässig 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 drei angefragten Flurstücke sind Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) wie folgt aktuell bewertet:

Hinsichtlich Flurstück 4811 bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast.

Für die Flurstücke 4811, 4811/6 (Flächen-Nr. 04115-001) wurde der Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im BAK mit A – Auscheiden und Archivieren festgelegt. Eine orientierende Untersuchung fand nicht statt. Untergrundverunreinigungen können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg Internet www.rhein-neckar-kreis.de Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0 E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477 De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Plattengrund/Wieblingen

Altlastenauskunft, Seite 1

Quelle: Schreiben des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle, vom 22.12.2025

Die Flurstücke 4811/9 und 4811/10 sind zur Teilfläche | gehörig und unter der Flächen-Nr. 4115-002 im BAK verzeichnet.

Der Handlungsbedarf wurde nach einer orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Jahr 2017 mit B – Neubewertung bei Änderung der Exposition festgelegt. Dies bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist und unter den bestehenden Expositionsbedingungen keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Bei einer Änderung der Exposition (z.B. bei Baumaßnahmen oder Entseelung) kann sich dies jedoch ändern. Die Fläche verbleibt daher im BAK, da bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung die Fläche erneut zu überprüfen und der Handlungsbedarf im Einzelfall festzulegen ist.

Im Jahr 2006 wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach der Durchführung einer orientierenden Untersuchung der Handlungsbedarf mit B – Entsorgungsrelevanz festgelegt. Die PAK-Prüfwerte im Grundwasser wurden dabei nicht überschritten. In der Auffüllung befinden sich jedoch erhöhte MKW- und PAK-Gehalte. Das bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist, jedoch im Falle eines Aushubes entsorgungsrelevante Bodenmassen vorliegen. Eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser ließ sich nicht ableiten.

Auf den Flurstücken befinden sich mehrere Brunnen. Das Referat für Grundwasserschutz hat uns folgende Übersicht zur Verfügung gestellt:

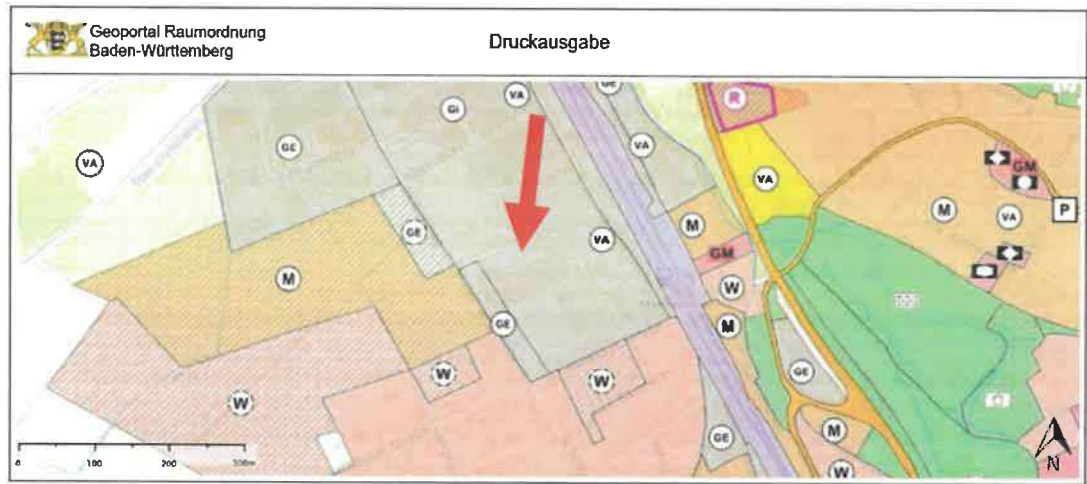
Flurstück	GW.Nr.	Bemerkung
4811/9	4151/356-6	B-Fall; genehmigte Entnahmemenge 6m³/h bzw. 50 m³/d; Brauchwassernutzung; kein WSG
4811/10	4150/356-0	B-Fall; genehmigte Entnahmemenge 6m³/h bzw. 50 m³/d; Brauchwassernutzung; 28 m Ausbautiefe, 34,35 m Bohrtiefe; kein WSG
4811/10	4152/356-1	B-Fall; genehmigte Entnahmemenge 6m³/h bzw. 50 m³/d; Brauchwassernutzung; kein WSG; 90m Bohrtiefe
4811	-	Kein Brunnen/ keine GWM vorhanden

AwSV-Tanks sind in der Industriestraße 15 nicht erfasst. Möglicherweise finden sich weitere Informationen zu verbliebenen Tanks in den existierenden Altlastengutachten. Sie können bei Bedarf und nach Vereinbarung gerne Akteneinsicht nehmen.

Altlastenauskunft, Seite 2

Quelle: Schreiben des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadenfälle, vom 22.12.2025

Anlage 9 Baurecht: Bauleitplanung



Hinweise und Anmerkungen

Maßstab 1:5000 Datum: 26.01.2026

Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW, Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9- 1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2025, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), Datenquellen: https://sgr.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_26.01.2026.pdf & <http://basemap.de/> BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung - <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dt-deby-2-0, <http://www.lvrmo.rlp.de/> (Daten bearbeitet), © HVBG, <http://hvb.g.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2025, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

Dieser Kartendruck basiert auf einer sorgfältigen Zusammenstellung raumordnerischer Festlegungen. Er stellt keine amtliche und/oder rechtsverbindliche Auskunft dar. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die genehmigten Originalkarten. Zu berücksichtigen sind die originären Maßstäbe der wiedergegebenen raumordnerischen Festlegungen:

- Automatisiertes Raumordnungskartensystem (AROK): M 1:25.000
- Landes-Regionalplanung (PlanAtlas) in den Verzeichnissen "Raumstruktur" und "Freiraumstruktur LEPT": M 1:200.000 Maßstab der Festlegungen der Regionalplanung (PlanAtlas) entsprechend Landesplanungsgesetz 2003 ist i.d.R. M 1:50.000, einzelne Regionalpläne/Teilregionalpläne können davon abweichen. Der verbindliche Maßstab ist den Metadaten oder den Originalkarten zu entnehmen.

Für die Inhalte eingebundener Kartendienste Dritter übernehmen die Betreiber keine Verantwortung. Irrtümer und alle Rechte vorbehalten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Meckesheim

Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/client/>, © Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 26.01.2026, Abruf am 26.01.2026, rot markiert: Lage des Bewertungsobjektes

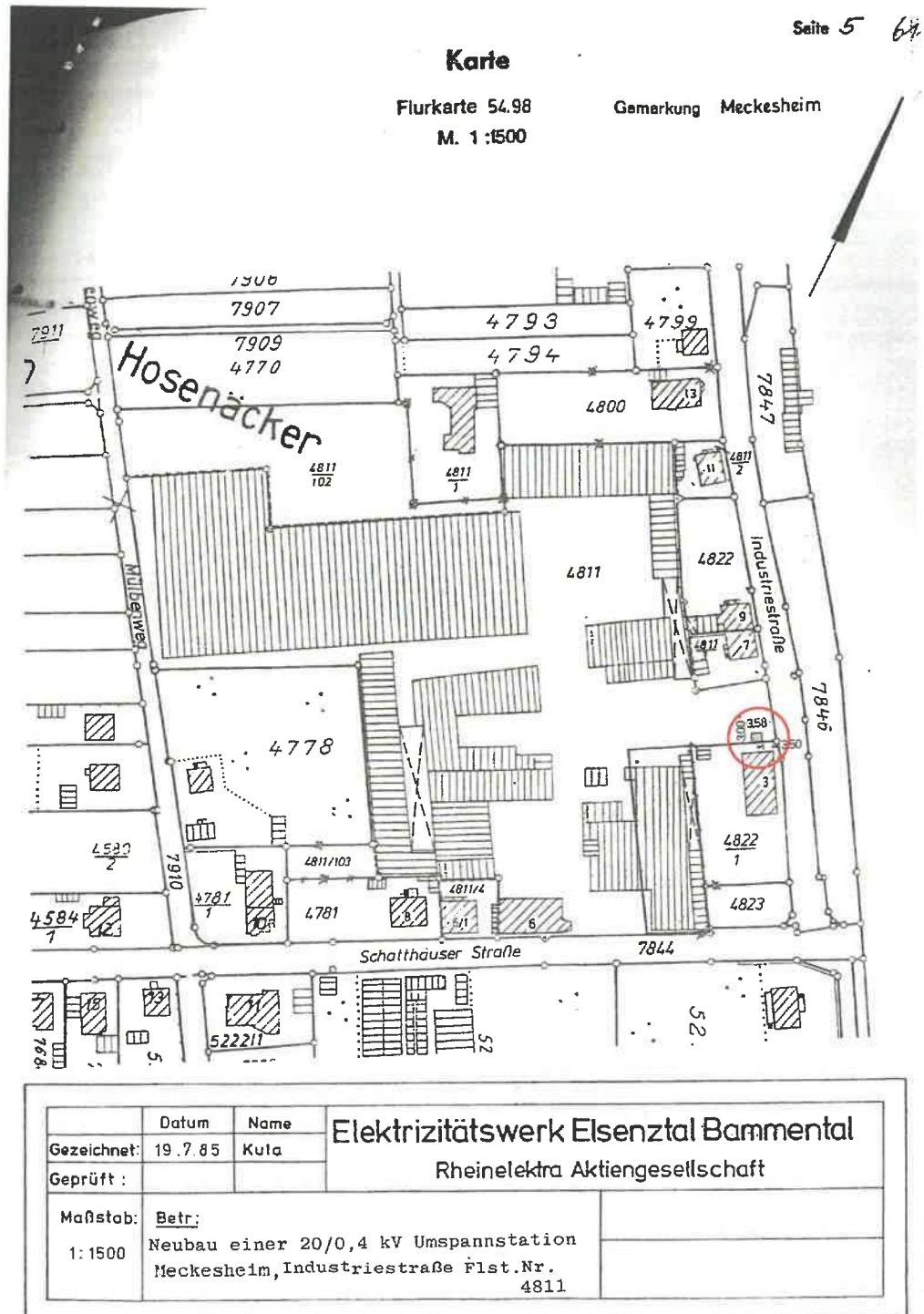
Anlage 10 Bezeichnung und Lage der Gebäude



Bezeichnung der Gebäude - Gebäudeübersicht

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 28.11.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt – Ausschnitt bearbeitet durch das Sachverständigenbüro; Nr. 1 = Produktions-, Werkstatthalle, Nr. 2 = Lagerschuppen (Ost), Nr. 3, geteilt in 3.1 u. 3.2 = Lagerschuppen (Nord), Nr. 4 = Lagerhalle

Anlage 11 Eintragungen in Abteilung II

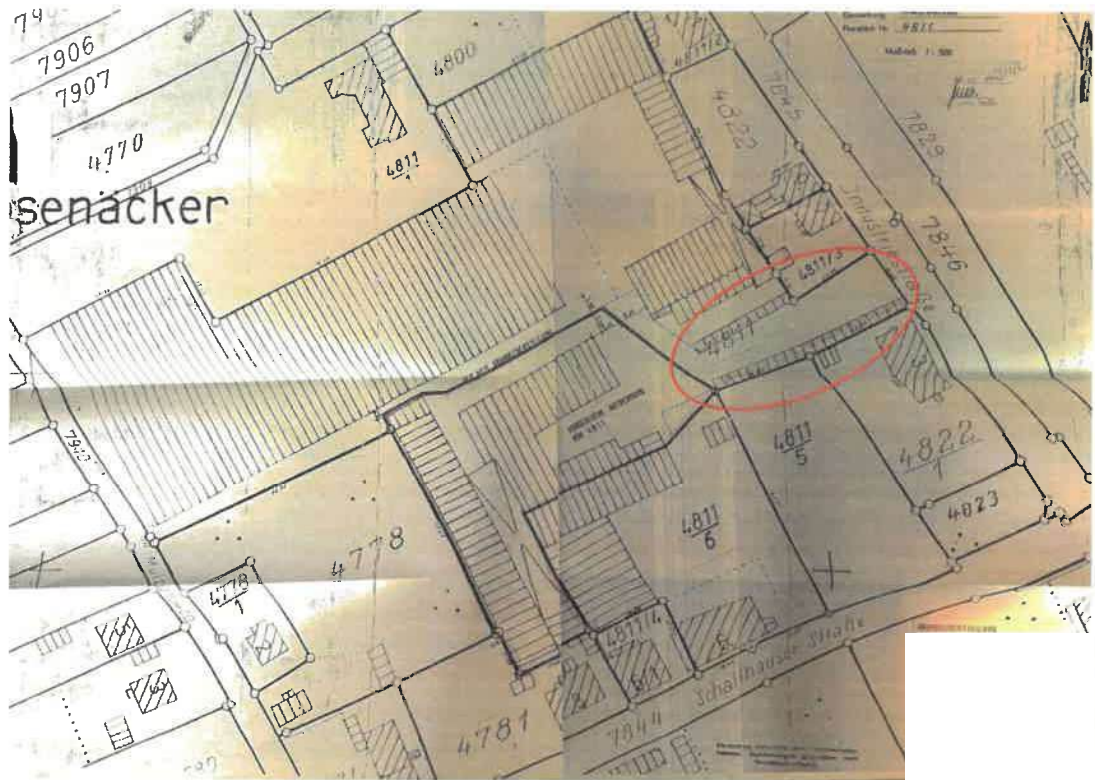


Lageplan zu der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs Blatt Nr. 27103
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim, Auszug aus der Grundakte, Vereinbarung über eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Schalt- und Umspannrecht), rot markiert: Lage der Umspannstation auf dem Flurstück 4811/10 ehemals 4811.



Lageplan zu der Eintragung lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuchs Blatt Nr. 27103

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim, Auszug aus der Grundakte, Anlage zur Vertragsänderung vom 22.11.1993 über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Kellernutzungs- mit Zugangsrecht), rot markiert: Lage des Kellers auf dem heutigen Flurstück 4811/8 ehemals 4811, blau gestrichelte Linie = ungefährer Verlauf der heutigen Grundstücksgrenze; Eintragungen durch das Sachverständigenbüro



Lageplan zu der Eintragung lfd. Nr. 3 in Abteilung II des Grundbuchs Blatt Nr. 27103

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim, Auszug aus der Grundakte, Anlage zum Kaufvertrag vom 19.12.1995 über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (**Geh-, Überfahrts- und Kraftfahrzeugabstellrecht**), rot markiert: Lage der belasteten Fläche auf den heutigen Flurstücken 4811/9 und 4811/10 ehemals 4811, blau gestrichelte Linie = ungefährer Verlauf der heutigen Grundstücksgrenze; Eintragungen durch das Sachverständigenbüro

Anlage 12 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Meckesheim		Grundstück Flst.Nr. 4811	Baulastenblatt Nr. 147
Gemarkung Meckesheim		Industriestr. 15	Seite 1
Lfd.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	Die 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:  Mehrfertigung erhalten: -Grundbuchamt i./Haa. -Landratsamt -Baurechtsamt- -Bauakten -Registrator		

Baulastenblatt Nr. 147

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von Meckesheim		Grundstück Flst.Nr. 4811	Baulastenblatt Nr. 135
Gemarkung Meckesheim		Industriestr. 15	Seite 1
Lfd.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	Firma vertreten durch hat als Eigentümer des Flst.Nr. 4811 am 31.01.1996 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, - die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung einer begeh- und befahrbaren Zufahrt (3 m Breite) über das Grundstück Flst.Nr. 4811 zu dem abzutrennenden Grundstück Flst.Nr. 4811/ Teil West jederzeit uneingeschränkt zu dulden; - das in der entstehenden Grenz wand vorhandene Fenster zuzumauern und den in der Abstandsfläche vorhandenen Kamin abzubrechen. Frist: 01.10.1996. Meckesheim, 22.02.1996 Der Baulastenbuchführer: 		

Baulastenblatt Nr. 135

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von		Grundstück — Flurstück-Nummer		Baulastenblatt Nr. 123	
Meckesheim 1 (Gemeinde)		481			
Gemarkung		Schatthäuser-		-Straße Nr. 6	
Meckesheim				Seite 1	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Änderungen und Löschungen	
1	2			3	
1	Die Firma vertreten durch f als Bevollmächtigte hat als Eigentümer des Flurstücks Nr. 4811 am 24.06.1993, zu dortigem Protokoll, zu Gunsten des abzutrennenden Grundstückes Flst.Nr. 4811/Teil A für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, a) ihr Grundstück bis zu einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der südlichen Außenwand des bestehenden Gebäudes auf dem abzutrennenden Grundstück Flst.Nr. 4811/Teil A nicht zu überbauen und b) bei einer künftigen Bebauung ihres Restgrundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten, c) im Bereich der geplanten Ost-West-Grenze im Bereich der Grüneintragung einen Bereich von 5 m gemessen ab der nördlichen Außenwand des bestehenden Gebäudes auf dem Teilgrundstück A unüberbaut zu lassen. Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40.5				

Baulastenblatt Nr. 123

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von 6922 Meckesheim (Gemeinde)		Grundstück – Flurstück-Nummer 4811	Baulastenblatt Nr. 87
Gemarkung Meckesheim		Schatthäuser-	-Straße Nr. 6
			Seite 1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Änderungen und Löschungen
1	2		3
I	Die Firma , vertreten durch , hat als Eigentümerin des Flurstücks Nr. 4811 am 27.05.1987 zu Protokoll, für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, einen jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbaren Zugang / Zufahrt von der Schatthäuser Straße zu dem hinter dem bestehenden Gebäude auf Flst.Nr. 4811/6 (neu) angeordneten Kfz.-Stellplätzen über das Stammgrundstück Flst.Nr. 4811 herzustellen und zu dulden. 6922 Meckesheim, 09.09.1987 Der Baulastenbuchführer: Bürgermeister		

Baulastenblatt Nr. 87

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von		6922 Meckesheim (Gemeinde)	Grundstück – Flurstück-Nummer	4811	Baulastenblatt Nr. 88	
Gemarkung			Schatthäuser-	-Straße Nr. 6	Seite 1	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung				Änderungen und Löschungen	
1	2				3	
1	Herr : 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:						
Bürgermeister						

Baulastenblatt Nr. 88

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von Meckesheim (Gemeinde)		Grundstück - Flurstück-Nummer 4811	Baulastenblatt Nr. 67	
Gemarkung Meckesheim		Industrie-	-Straße Nr. 11	Seite 1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen		
1	2	3		
1	Die Firma _____ vertreten durch _____, hat als Eigentümerin des Flst.Nr. 4811, zu Gunsten des Nachbargrundstückes Flst.Nr. 4811/Teil, am 21.08.1984 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die entlang der neuzubildenden Grundstücksgrenze vorhandene Gebäudewand bis spätestens 31.12.1984 als Brandwand im Sinne der §§ 26 LBO und 6 AVO/LBO auszubauen. Vorhandene Öffnungen sind zuzumauern. Meckesheim, den 13. September 1984 Der Baulastenbuchführer: Bürgermeister-Stellvertreter _____			

Baulastenblatt Nr. 67

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Baulastenverzeichnis von Meckesheim (Gemeinde)		Grundstück - Flurstück-Nummer 4811	Baulastenblatt Nr. 68	
Gemarkung Meckesheim		Muldenweg	-Straße Nr. 8	Seite 1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen		
1	2	3		
1	Die Firma _____ vertreten durch den Bevollmächtigten _____, hat als Eigentümerin des Flurstücks Nr. 4811, am 19.10.1984 zu dortigem Protokoll, zu Gunsten des abzutrennenden Grundstücksteiles Flst.Nr. 4811/1, für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, a) ihr Grundstück bis zu einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der nördlichen Außenwand der bestehenden Lagerhalle auf dem Stammgrundstück Flst.Nr. 4811 nicht zu überbauen, und b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten. Meckesheim, den 25. Oktober 1984 Der Baulastenbuchführer: Bürgermeister _____			

Baulastenblatt Nr. 68

Quelle: Bauamt der Gemeinde Meckesheim;

Anlage 13 Auszug aus den Mietverträgen

Anlage 1



Anlage 1 zum Mietvertrag vom 13.10.2024

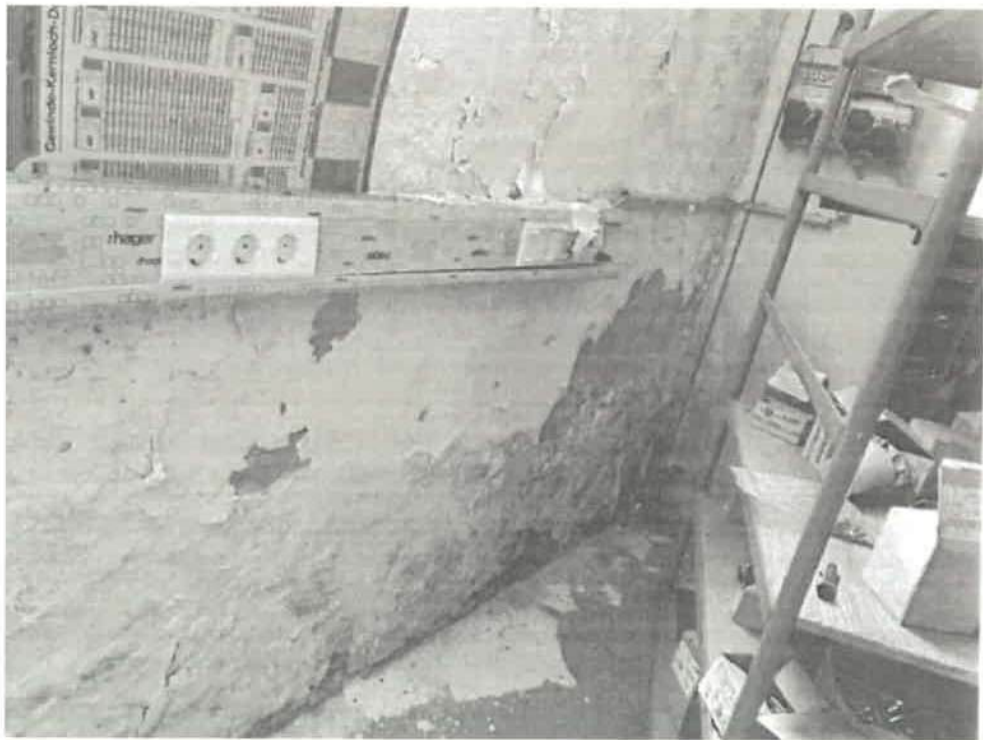
Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, orange markierte Fläche = Eintragungen durch das Sachverständigenbüro stellt die ungefähre Größe und Lage der Mietfläche in Gebäudeteil 3.2 dar; sie entspricht der Markierung in der Anlage

Anlage 2



Anlage 2 zum Mietvertrag vom 13.10.2024

Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, Darstellung des vermieteten Teils des Lagerschuppens im Gutachten mit Gebäude 3.2 bezeichnet



Anlage 2 zum Mietvertrag vom 13.10.2024

Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, Innenraumfotos, die den Zustand des Mietobjektes festhalten



Anlage 2 zum Mietvertrag vom 13.10.2024

Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, Innenraumfotos, die den Zustand des Mietobjektes festhalten



Anlage 2 zum Mietvertrag vom 13.10.2024

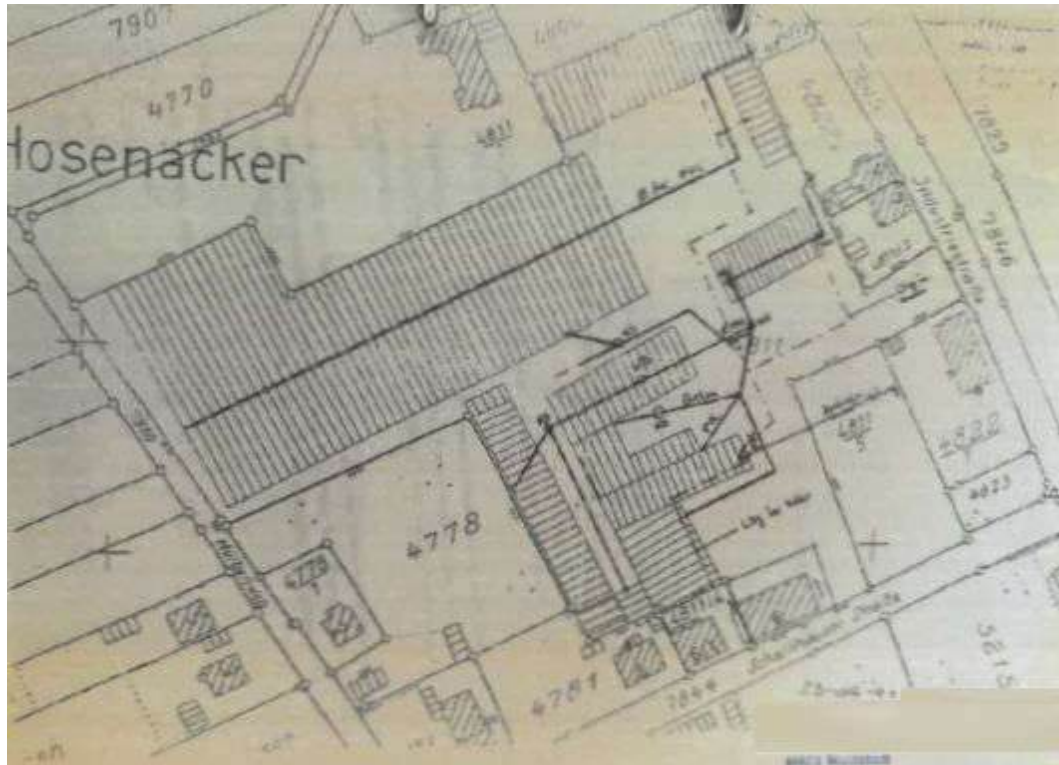
Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, Innenraumfotos, die den Zustand des Mietobjektes festhalten



Anlage 1 zum Mietvertrag vom 01.08.2025.2024

Quelle: Nachlasspfleger in Vertretung der unbekannten Erben, rot markierte Fläche = stellt die ungefähre Größe und Lage der Mietfläche in Gebäude Nr. 4 (Lagerhalle) dar;

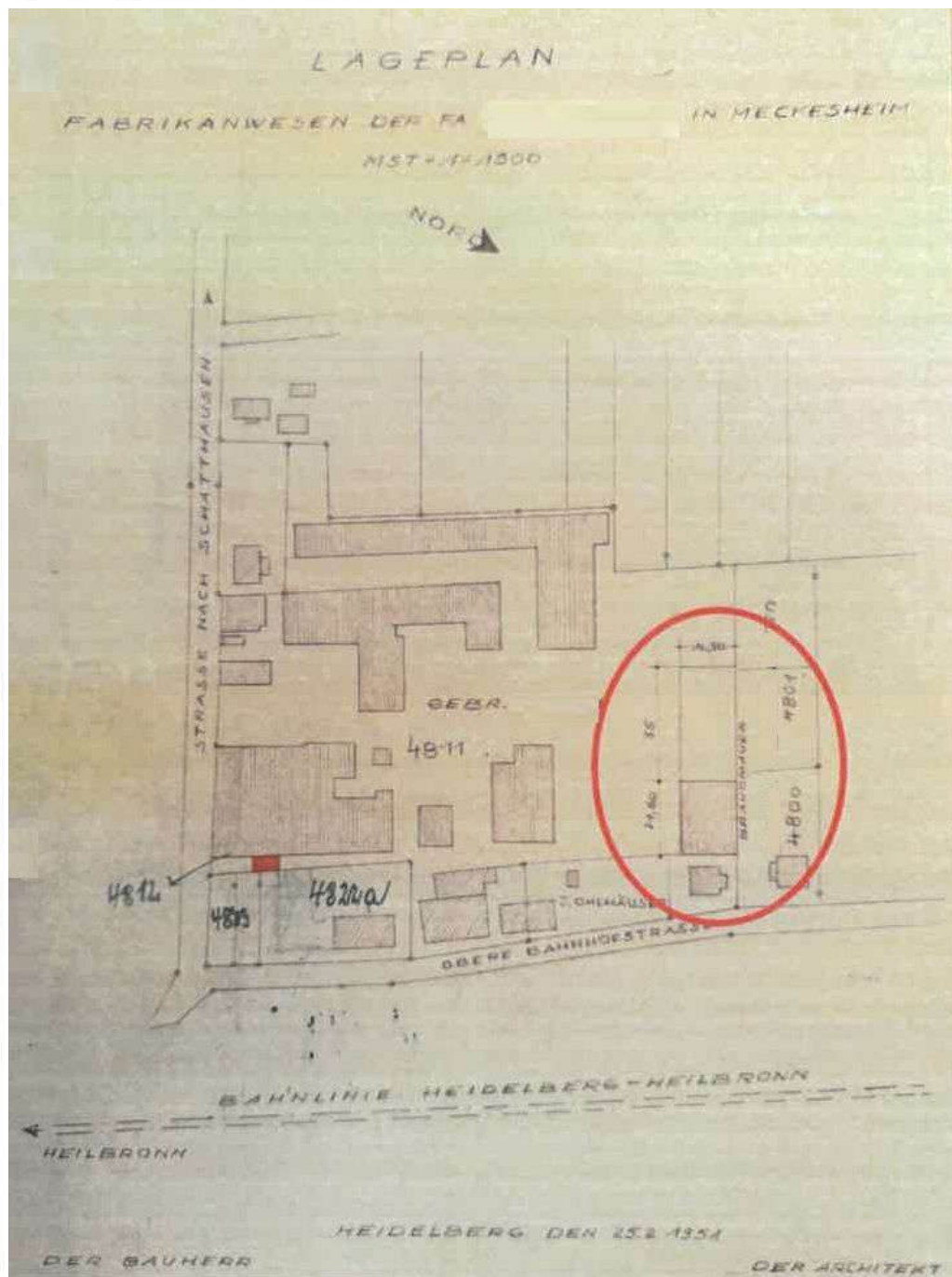
Anlage 14 Entwässerungsplan



Entwässerungsplan (Stammgrundstück)

Quelle: Bauakte, Bauamt der Gemeinde Meckesheim

Anlage 15 Baueingabepläne



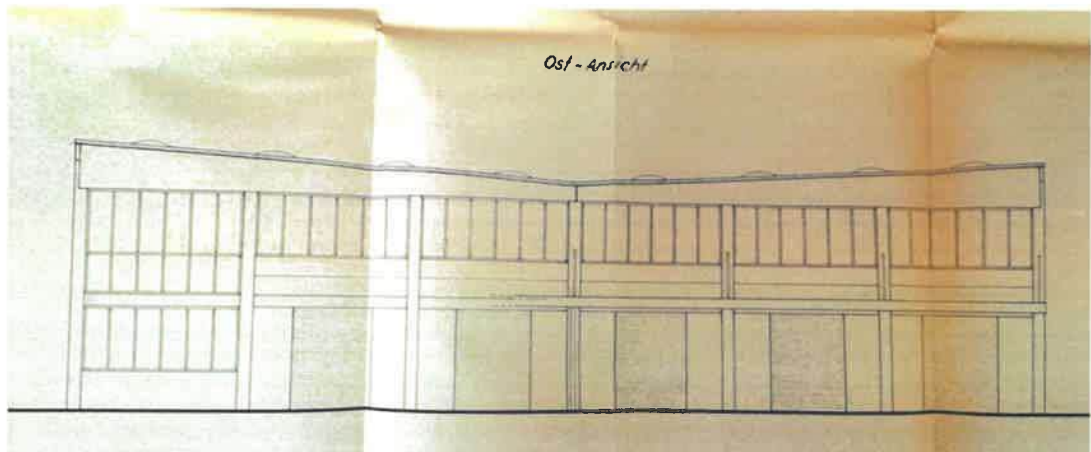
Lageplan Stand 1951

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Erweiterung des bestehenden Lagerschuppens – Nord (Gebäude 3 mit den Gebäudeabschnitten 3.1 + 3.2), Bauamt Meckesheim, rot markiert: Lagerschuppen, Eintragung durch das Sachverständigenbüro



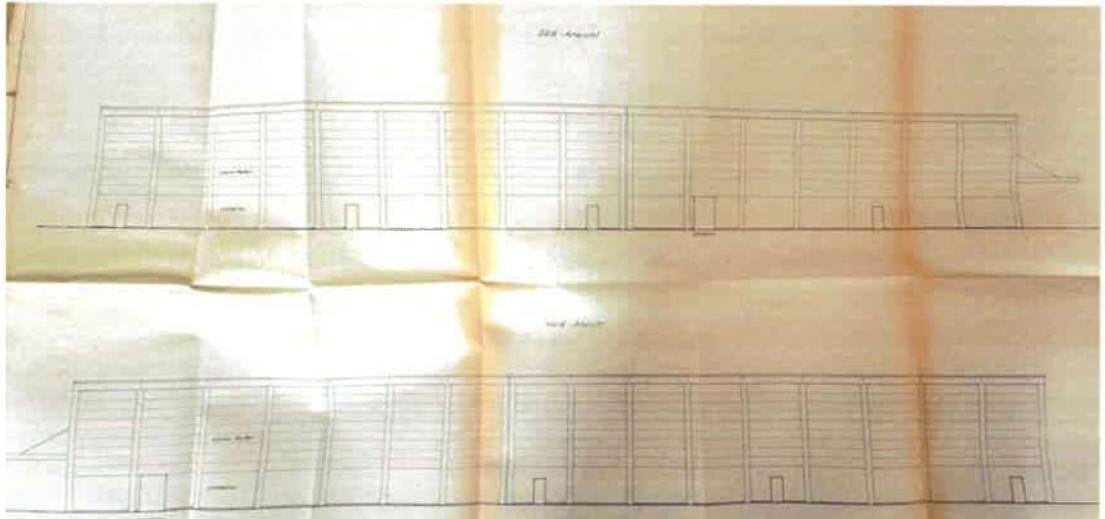
Lageplan Stand 1973

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Neubau einer Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim, Eintragungen durch das Sachverständigenbüro



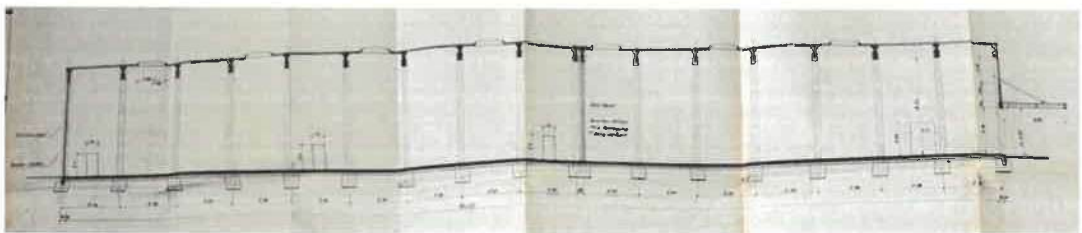
Gebäudeansichten – Ostansicht, Stand 1973

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



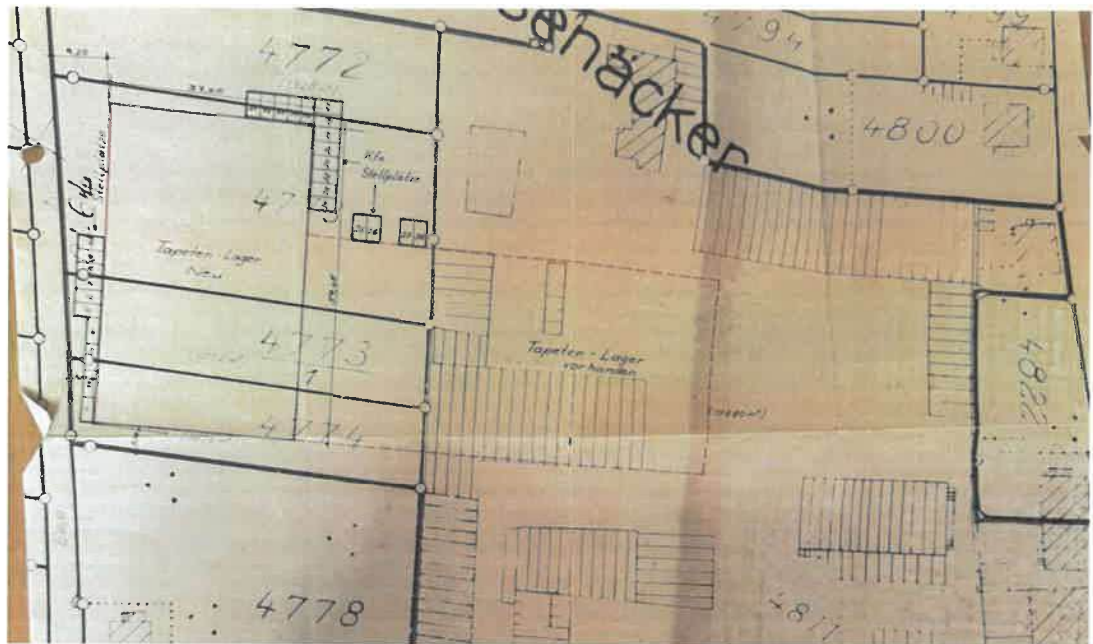
Ansicht Süd und Ansicht Nord, Stand 1973

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Neubau einer Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



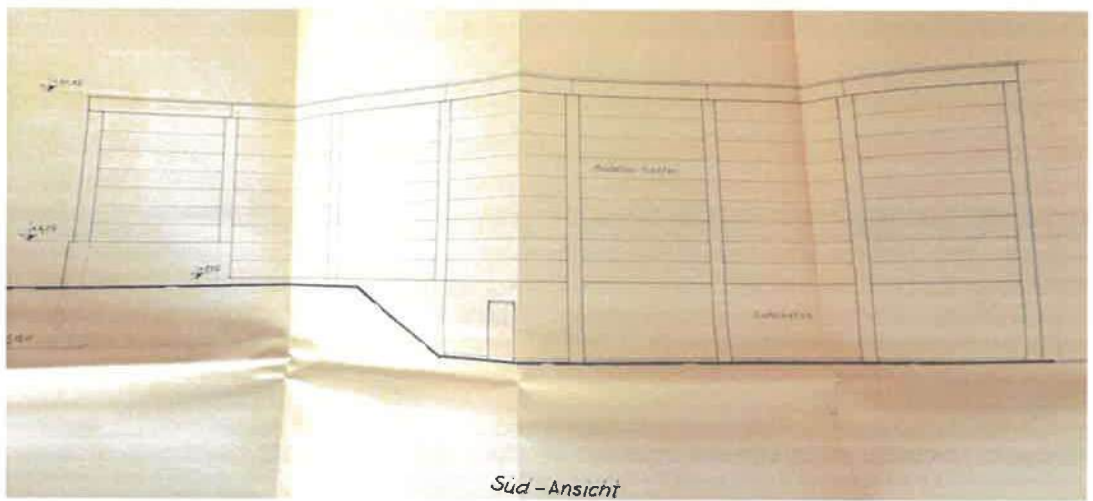
Längsschnitt, Stand 1973

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Neubau einer Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



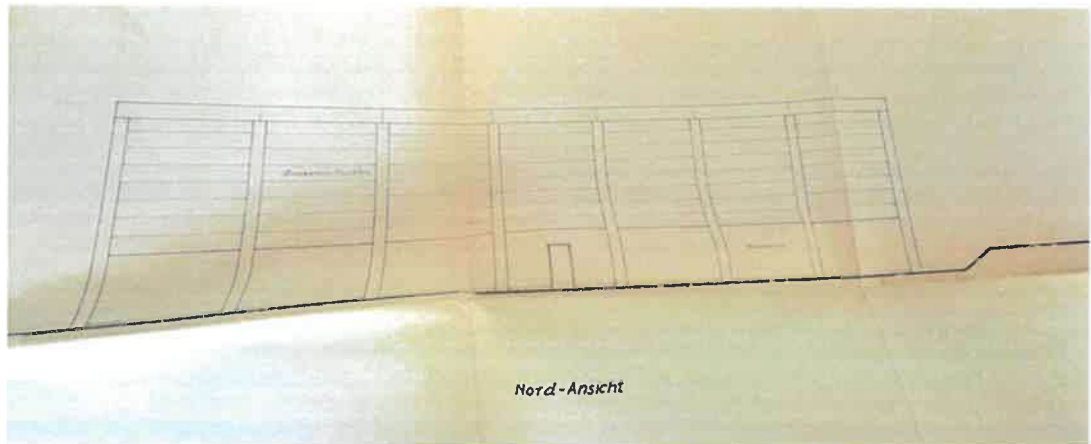
Lageplan Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



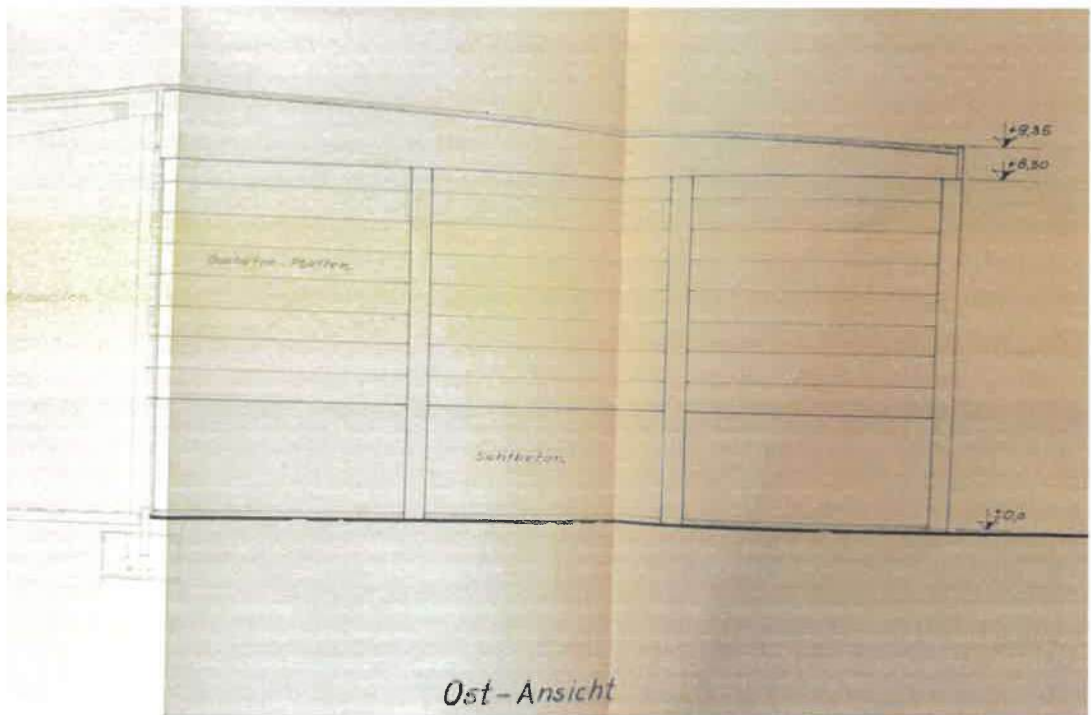
Gebäudeansichten – Südansicht, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



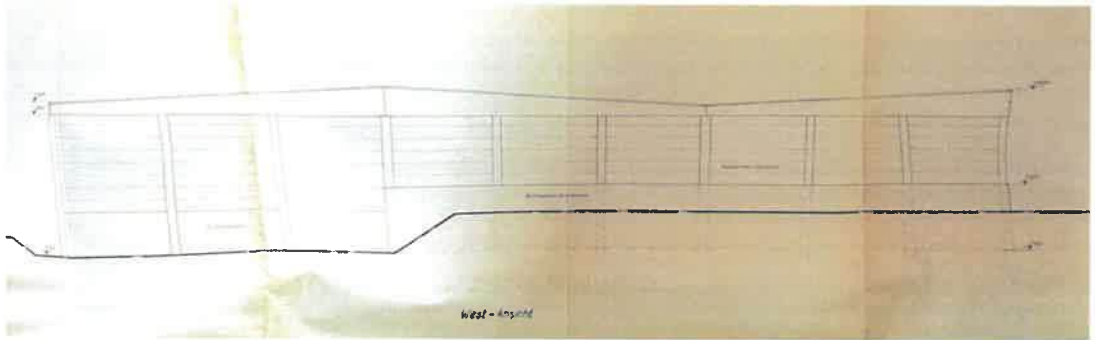
Gebäudeansichten – Nordansicht, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



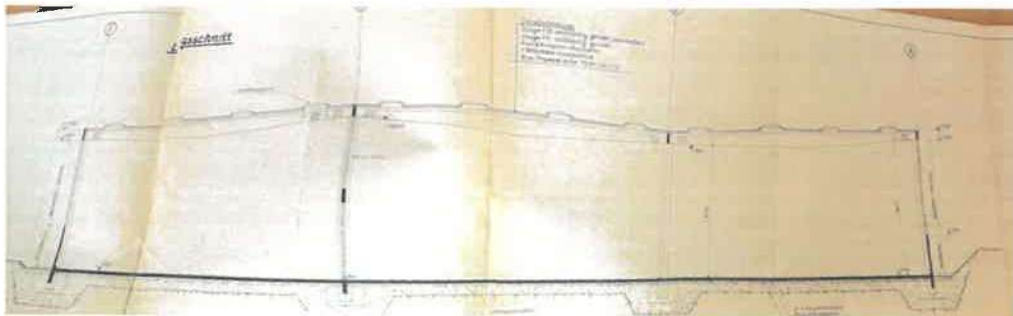
Gebäudeansichten – Ostansicht, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



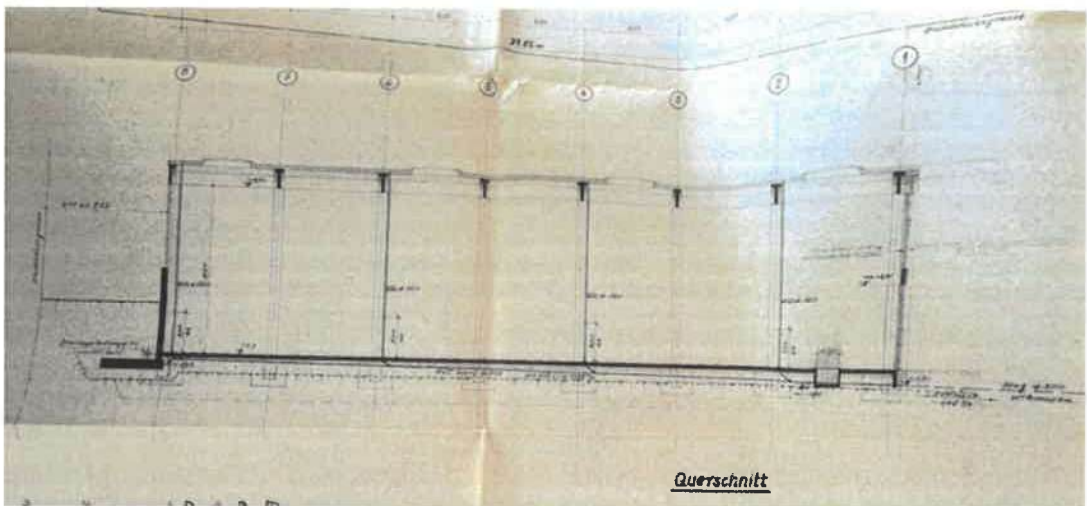
Gebäudeansichten – Westansicht, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



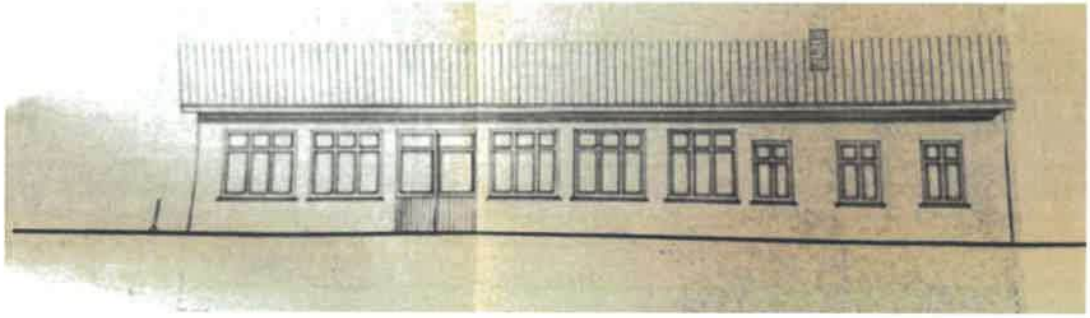
Schnitt durch Hallenanbau, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



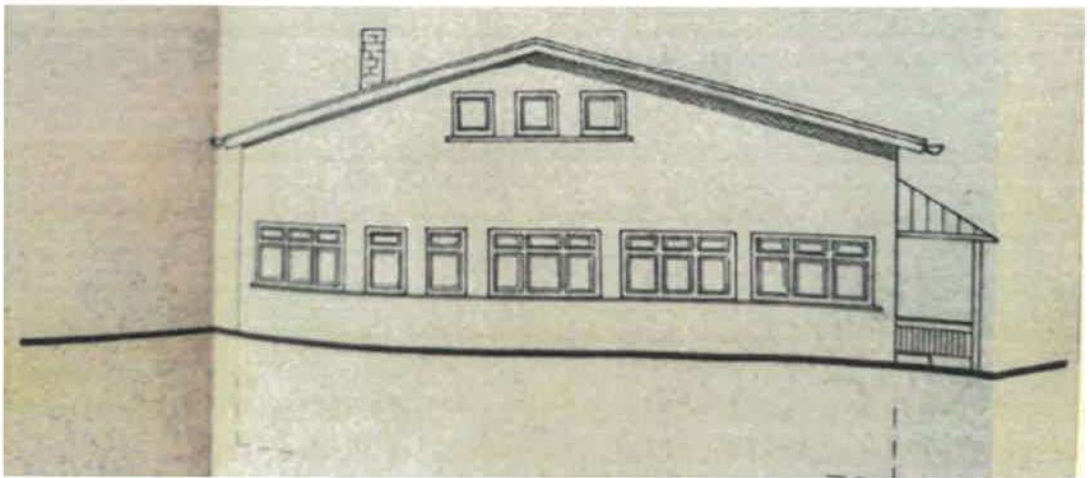
Schnitt durch Hallenanbau, Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,



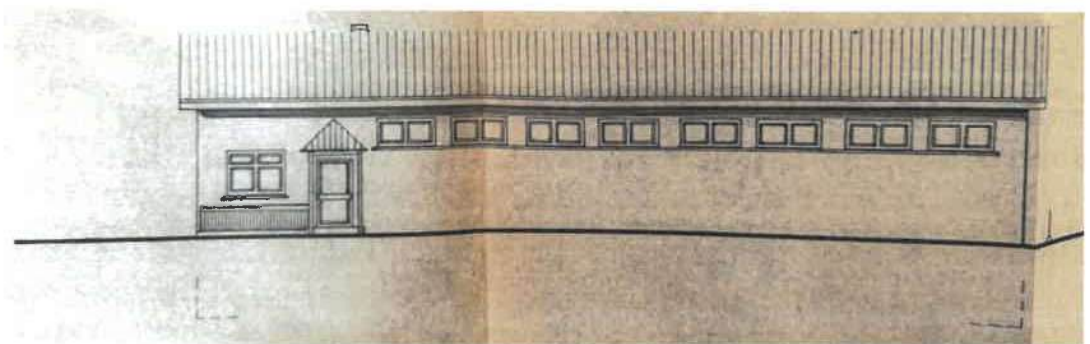
Gebäudeansichten – Nord-Westansicht, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle, Bauamt Meckesheim



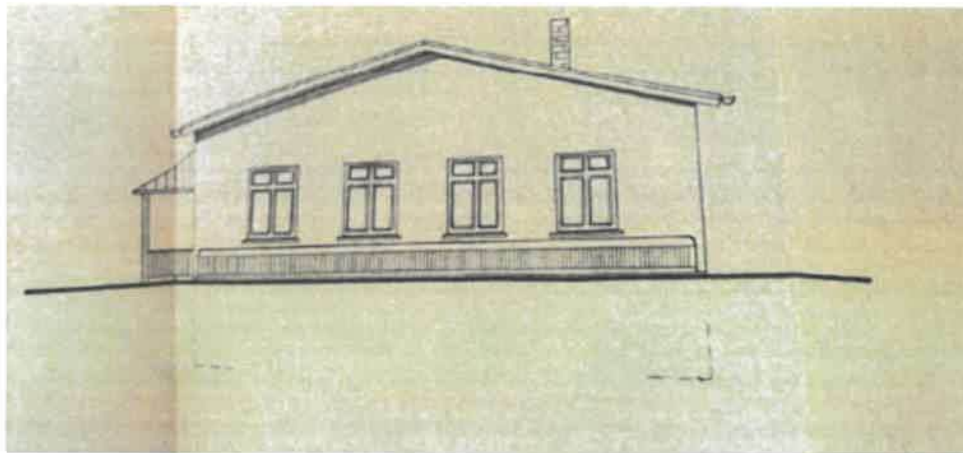
Gebäudeansichten – Süd-Westansicht, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim



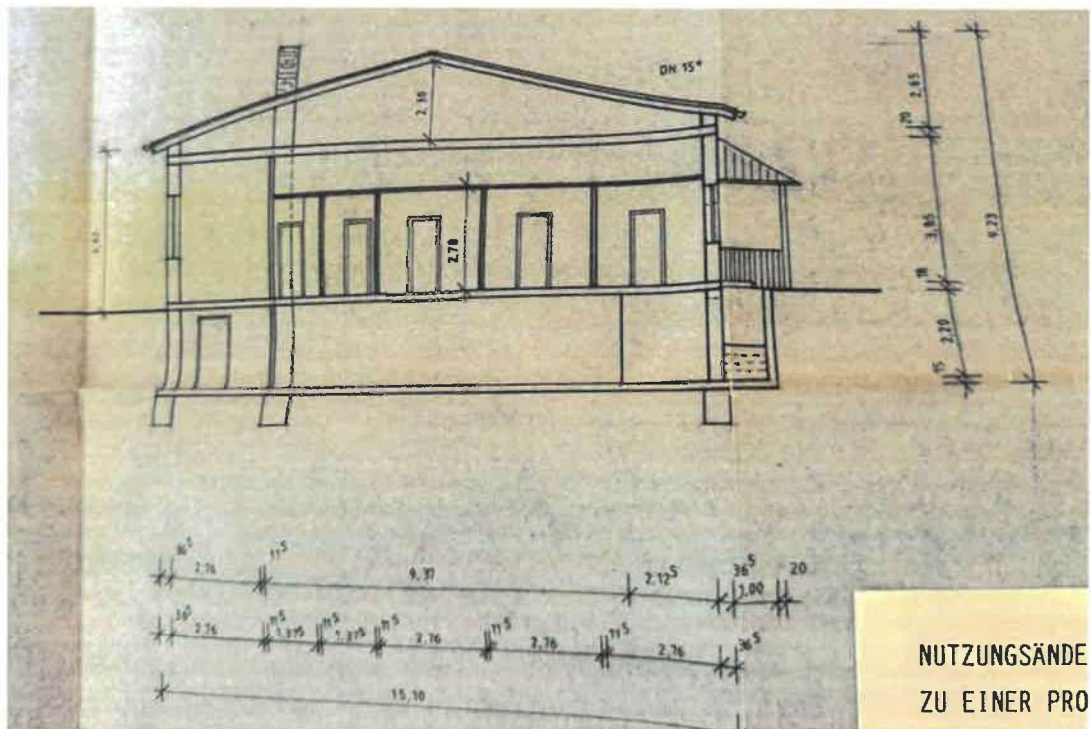
Gebäudeansichten – Süd-Westansicht, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim



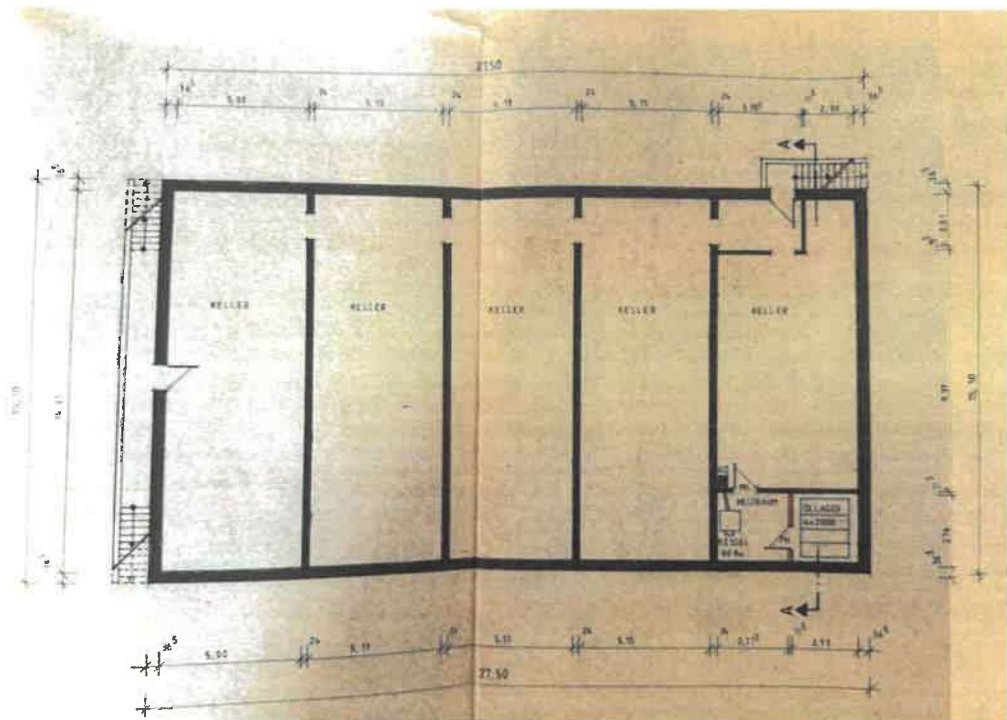
Gebäudeansichten – Nord-Ostansicht, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim



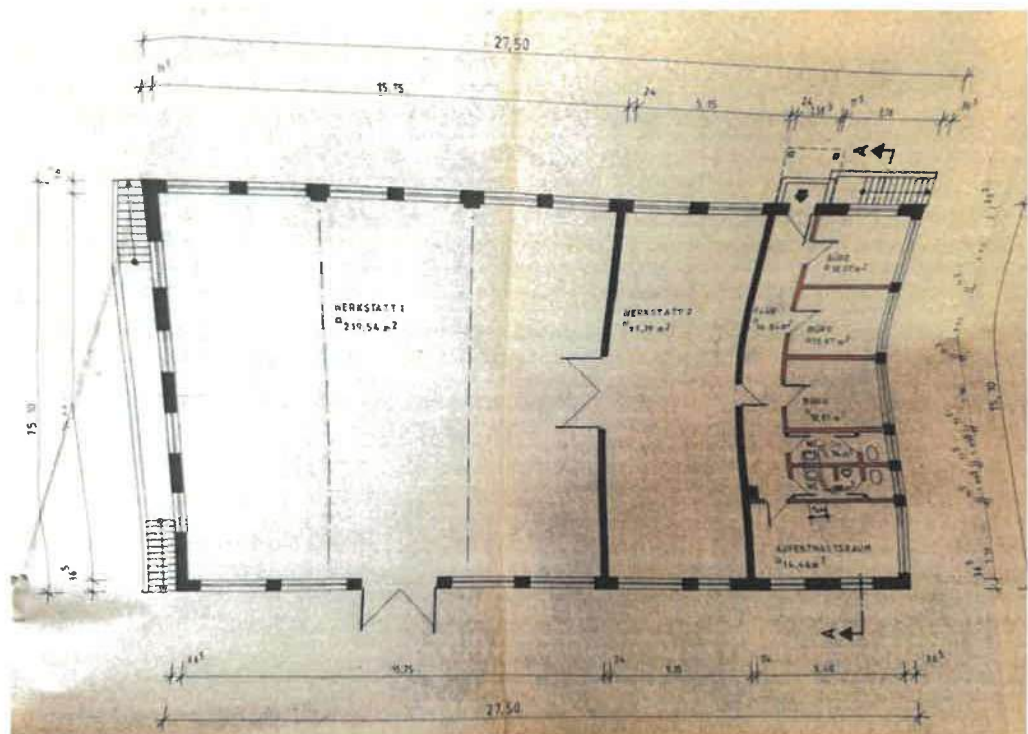
Gebäudeschnitt, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim



Grundriss Kellergeschoss, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim



Grundriss Erdgeschoss, Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim

Anlage 16 Flächen: Nutzfläche

15. Art und Maß der baulichen Nutzung				
	n) zulässig	h) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerk des Landratsamtes
15.11 Art der baulichen Nutzung des Baugrundstücks	☒	Industriegelände		
15.12 Art des Baugebiets	☒			
15.2 Maßgebende Grundstücksfläche qm	☒	25.589		
15.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)	☒	1 ⁿ	1 ⁿ	
15.41 Grundfläche qm	☒	3180	2200	
15.42 Grundflächenzahl (GRZ)	☒			
15.51 Geschossfläche qm	☒			
15.52 Geschossflächenzahl (GFZ)	☒			
15.61 Baumasse cbm	☒	27.000	18.700	
15.62 Baumassenzahl (BAZ)	☒			
15.7 Bauweise	☒	eingeschossige Halle aus Stahlbetonfertigteilen.		
16. Kfz-Stellplätze und Garagen				
	a) erforderlich *)	b) vorhanden	c) geplant	Bearbeitungsvermerk des Landratsamtes
6.1 Garagen	☒	-	-	
6.2 Stellplätze		40	28	
6.3 Zusammen		40	28	

Der Bauherr bestätigt die Übernahme der Bauleitung gegenüber der Baurechtsbehörde durch seine Unterschrift. Bauherr und Bauleiter erklären, darüber unterrichtet zu sein, daß sie Bauarbeiten jeglicher Art — auch genehmigungspflichtige Grabarbeiten — ohne schriftliche Baugenehmigung des Landratsamtes nicht ausführen dürfen.

Der Bauherr erteilt zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 2 BauPrüfVO die Einwilligung dazu, daß die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ggf. einem Prüfsachverständigen übertragen wird.

Dieser Vorvertrag enthält gleichzeitig den schriftlichen Teil des Lageplans gem. § 2 Abs. 4 Nr. 1—6 BauVorVO; die nachprüfbar Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks gem. § 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO ist auf einem besonderen Vordruck **) den Bauunterlagen — nicht — beigelegt.

Hannheim
26.2.1974

den _____

Der Planverfasser
Der Bauleiter
Der Bauherr

Maß der baulichen Nutzung (Lagerhalle, Gebäude 4) - Stand 1974

Quelle: Bauantragsunterlagen zum Erweiterung der bestehenden Lagerhalle (Gebäude 4), Bauamt Meckesheim,

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG		
EG		
FLUR	1.51 x 11.50	17.37
WAND	3.76 x 2.76	10.38
WAND	3.76 x 2.76	10.38
WAND	3.76 x 2.76	10.38
WAND	3.76 x 1.37	5.15
WAND	3.76 x 1.37	5.15
AUFENTHALTSRAUM	5.40 x 2.76	14.90
WERKSTATT	5.15 x 14.37	74.01
WERKSTATT	15.75 x 14.37	226.33

		374.05 m²
KG		
WAND	2.77 x 2.76	7.65
WAND	2.51 x 2.76	6.93
KELLER	5.40 x 9.37	
	+ 2.00 x 2.12	54.84
VORRAUM	3.38 x 2.01	6.79
KELLER	5.15 x 14.37	74.01
KELLER	5.13 x 14.37	73.72
KELLER	5.13 x 14.37	73.72
KELLER	5.00 x 14.37	71.85

		369.51 m²

Nutzflächenberechnung (Produktions- und Werkstatthalle, Gebäude 1), Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim

UMBAUTER RAUM		
KELLER	27.50 x 15.10 x 2.38	= 988,30
EE	21.50 x 15.10 x 4.05	
	+ (2.65 x 15.10) x 1/2 x 21.50 =	1.744,99
	6.00 x 15.10 x 4.05	= 366,93
	(2.65 x 15.10) x 1/2 x 6.00 x 1/3 =	40,02

		3.140,24 m²

Berechnung umbauter Raum (Produktions- und Werkstatthalle, Gebäude 1), Stand 1987

Quelle: Bauantragsunterlagen zur Nutzungsänderung einer Autowartungshalle zu einer Produktionshalle (Gebäude 1), Bauamt Meckesheim

Anlage 17 Brandschutz

Landesamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
Postzustellungsauftrag

Deutsches Postamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz
Katastrophenschutzverwaltung

Dezernatsstelle: 69036 Ludwig, Traimgasse 61
Adressen: 131 623-28000 - 6384

Bearbeiterin:
Zimmer-Nr.:
Telefon: +49 6221 522-
Fax: +49 6221 522-
E-Mail: g.fisch-meier@rnrk.de

Öffnungszeiten: Mo. Di. Do. Fr. (7:30 - 12:00 Uhr)
Mi. 7:30 - 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum: 08.05.2022

Vereinbarung über die Aufschaltung einer Brandmeldanlage auf die integrierte Leitstelle Rhein-Neckar vom 16.03.2017

hier: Kündigung der oben genannten Vereinbarung mit Ablauf des 30.09.2022

Objekt Lagerhalle, Industriest. 16, 74909 Meckesheim

BMA-Nr.: 6384

Sehr geehrter

mit verschiedenen Schreiben haben wir bereits seit dem Jahr 2018 auf die Anpassung unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen über die Aufschaltung von Brandmeldeanlagen auf die integrierte Leitstelle hingewiesen.

Zum 01. Februar 2020 erfolgte dann die aufgrund von technischen Änderungen notwendige Aktualisierung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Leider sind Sie nach unserem derzeitigen Kenntnisstand trotz mehrfacher Aufforderung zur Umstellung -auf die neue Übertragungstechnik der integrierten Leitstelle Rhein-Neckar- dieser bisher nicht nachgekommen.

Da Sie als Objektbetreiber hierdurch den normativen Vorschriften und Regelungen unserer Vereinbarung nicht nachkommen, sehen wir uns dazu veranlasst, im Sinne von Punkt 10 Buchstabe b) unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, von unserem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Hiermit kündigen wir die oben genannte Vereinbarung mit Ablauf des 30.09.2022.

Sollten Ihrerseits ein Interesse besteht die Anlage weiter zu betreiben, empfehlen wir Ihnen umgehend Kontakt mit einem der in der beigefügten Anlage C genannten Ansprechpartner der zertifizierten Unternehmen aufzunehmen und die Umstellung Ihrer Übertragungstechnik zu veranlassen.

Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg Internet: www.fach-rnrk.de
Telefon: 06221 522-0

Briefzustellung SIC 503451018

Rhein-Neckar-Kreis

Landesbrandschutzbereich Pfalz 63909 Meckesheim

Einschreiben

Bürgermeisteramt
74909 Meckesheim

Datum: 22. Feb. 2024

BRANDSCHUTZ
NUTZUNGSUNTERSAGUNG

Objekt:

Sehr geehrte Damen und Herren

durch unseren Brandschutzsachverständigen wurde am 12.02.2024 für das im Betreff genannte Objekt eine Brandverhütungsschau durchgeführt. Hierbei wurde unter anderem festgestellt, dass im Bereich des Lagers der Firma um Großteil alle Flucht- und Rettungswege derart verstellt sind, dass diese als solche nicht nutzbar sind.

Rück: 2117. Aussetzung dieses Mangel's wird hiemit die Nutzung des Lagers im Bereich als ständiger Arbeitsplatz mit sofortiger Wirkung

untersagt.

Die Nutzung ist mit Zustellung der Anordnung aufzugeben!

Die Gebühr für diese Entscheidung wird auf 71,40 € festgesetzt.

GRÜNDE:

Die von Ihnen betriebene bauliche Anlage unterliegt gemäß Nr. 2.13 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Brandverhütungsschau (VwV-Brandverhütungsschau) der Pflicht zur Durchführung einer Brandverhütungsschau. Die Brandverhütungsschau dient der vorbeugenden Abwehr von

Postanschrift: Postfach 104005, 68081 Heidelberg
Telefon-Zentrale: +49 622 122-0
Fax-Zentrale: +49 622 122-1477

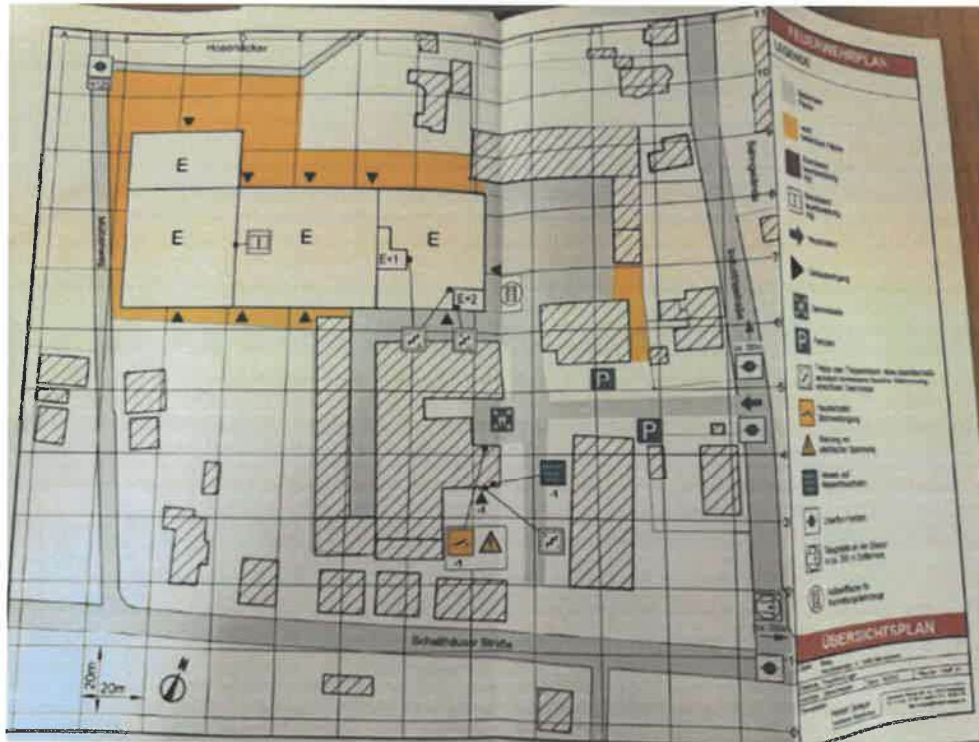
Internet: www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail: brandschutz@rnk.kreis.de
Telefax: post@rhein-neckar-kreis.de

Binnenanschrift: BSC SQUARES 1108
SWK 0210 1775 0023 9030 9400 34
OPNV-Hallenstellen
Hans-Acker-Str. 10a, 68169 Heidelberg

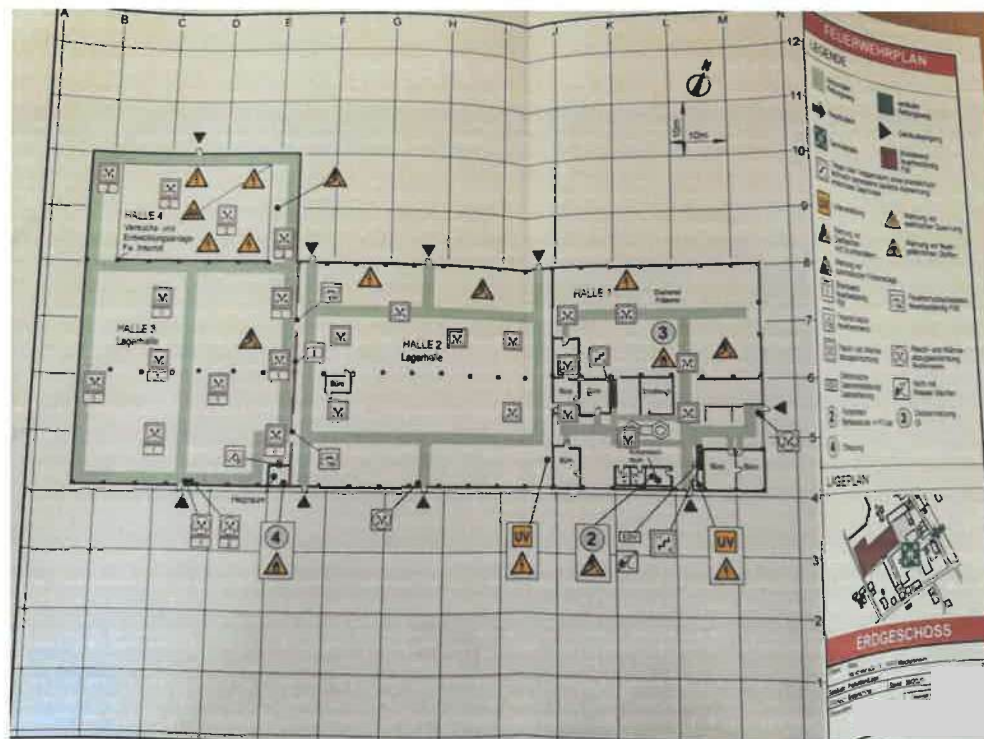
© 10/2019 HfK/Anp/Date/Reinhold/ELD Digital Office V17/Brandschutz/Nutzungsuntersagung Fa. Reinhold-Acker

Brandschutz Lagerhalle (Gebäude 4)- Nutzungsuntersagung für Hallenabschnitt 3 Stand 2024

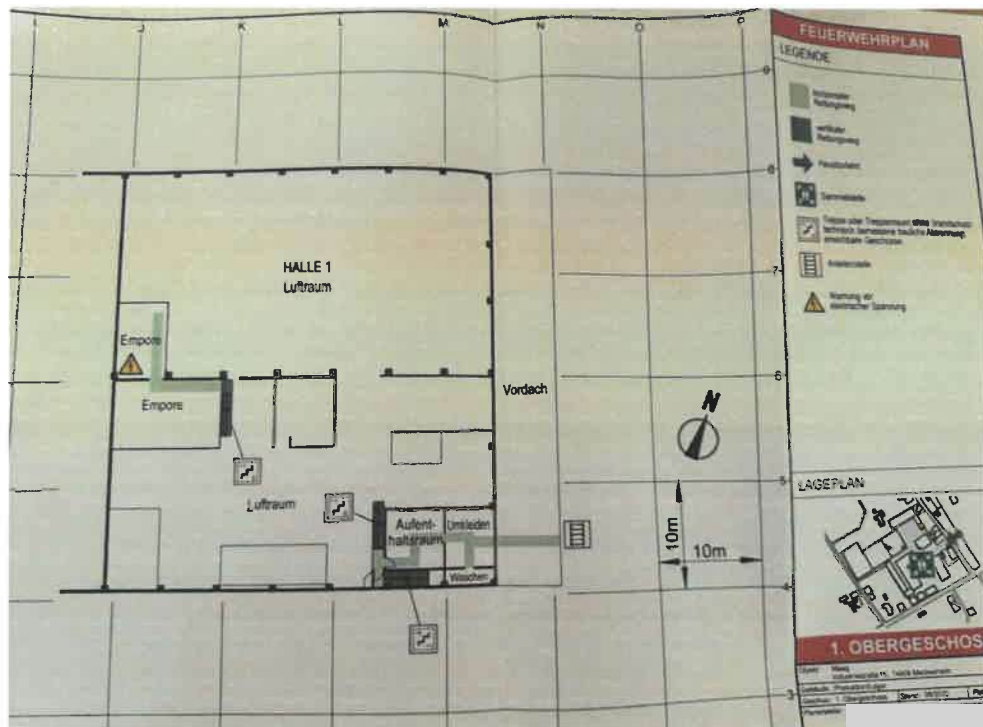
Quelle: Bauakten, Bauamt Meckesheim



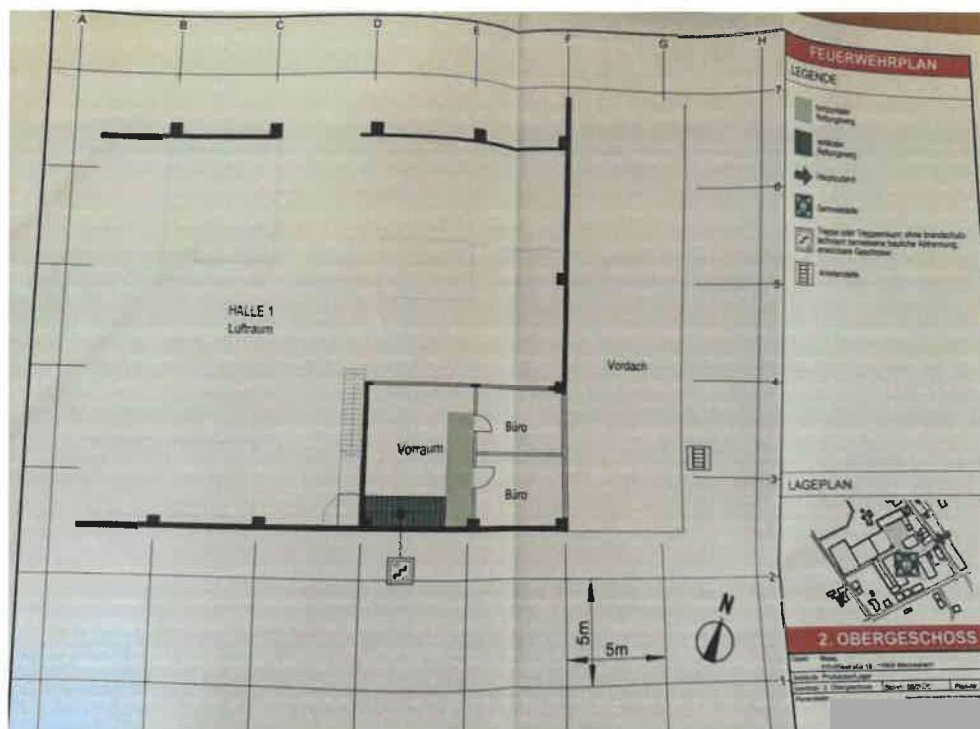
Brandschutz Lagerhalle (Gebäude 4)- Feuerwehrpläne - Stand 2020, Übersichtsplan
Quelle: Bauakten, Bauamt Meckesheim



Brandschutz Lagerhalle (Gebäude 4)- Feuerwehrpläne - Stand 2020, Grundriss EG
Quelle: Bauakten, Bauamt Meckesheim



Brandschutz Lagerhalle (Gebäude 4)– Feuerwehrpläne - Stand 2020, Grundriss 1. OG
Quelle: Bauakten, Bauamt Meckesheim



Brandschutz Lagerhalle (Gebäude 4)– Feuerwehrpläne - Stand 2020, Grundriss 2. OG
Quelle: Bauakten, Bauamt Meckesheim

Anlage 18 Fotodokumentation: Lage

Foto 1

Lage des Bewertungsobjektes, östlich gegenüberliegend: Bahnhof Meckesheim mit Pendlerparkplatz



Foto 2

Blick auf Grundstück Flurstück 4811/10 – Zufahrt zu den Grundstücken 4811/9 und 4811



Foto 3

Industriestraße, Nachbarbebauung Richtung Süden



Foto 4
Industriestraße, Nachbarbebauung Richtung Norden



Foto 5
Blick von der Industriestraße auf das Bewertungsgrundstück 4811/9, Blickrichtung Westen; roter Pfeil: Gebäude 1, gelber Pfeil Rückseite des Gebäudes 2

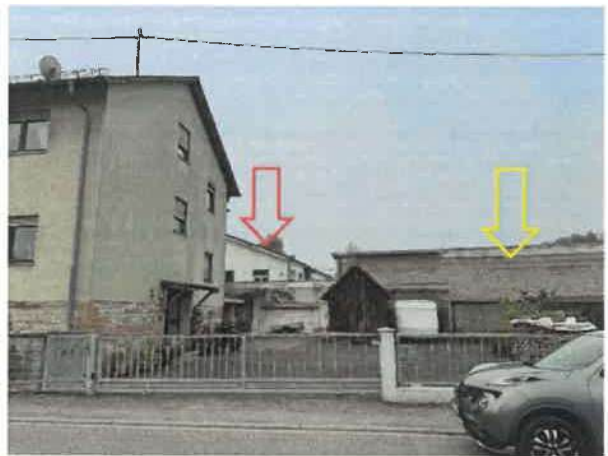


Foto 6
Industriestraße, Blickrichtung Süden



Foto 7
Industriestraße, Blickrichtung Norden



Foto 8
Blick von der Industriestraße auf das Bewertungsgrundstück 4811/9, Blickrichtung Südwesten; roter Pfeil: Rückseite des Gebäudes 3; gelber Pfeil: Neubebauung, Seniorenwohnanlage

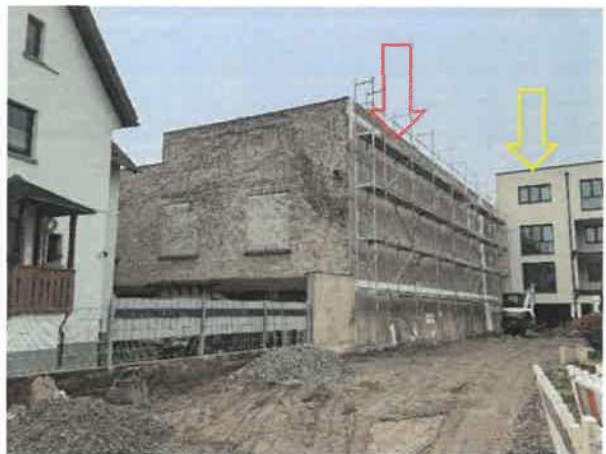


Foto 9
Blickrichtung Norden über benachbarte Flurstücke, die ehemals Teil des Stammgrundstücks 4811 waren, Zufahrt über Schatthäuser Straße 6 – ohne Nutzungsbe-
rechtigung für die Eigentümer der Bewertungsgrundstücke



Foto 10
Blickrichtung Westen über das Bewertungs-
grundstück 4811/10 (Zufahrts- und Er-
schließungsgrundstück); roter Pfeil: Nach-
barbebauung auf den Flurstücken 4811/7
und 4811/8; gelber Pfeil: Zufahrt zu den Be-
wertungsgrundstücken 4811/9 und 4811



Foto 11
Mülbenweg westlich des Bewertungsgrund-
stücks 4811, Blickrichtung Norden; roter
Pfeil: Lagerhalle (Gebäude 4)



Foto 12
Mülbenweg westlich des Bewertungsgrund-
stücks 4811, Blickrichtung Süden; roter
Pfeil: Lagerhalle (Gebäude 4); gelber Pfeil:
Nachbargrundstück auf der Nordseite



Anlage 19 Fotodokumentation: Außenbereiche

Foto 13
Gebäude 1, Nordansicht



Foto 14
Gebäude 1, Westansicht



Foto 15
Gebäude 1, Übereckansicht
Blickrichtung Südwesten



Foto 16
Gebäude 1, Südansicht



Foto 17
Gebäude 2, Übereckansicht,
Blickrichtung Nordosten



Foto 18
Gebäude 3, Nordansicht; roter
Pfeil: Gebäudeabschnitt 3.1;
gelber Pfeil: Gebäudeab-
schnitt 3.2



Foto 19
Gebäude 3, Nordansicht, Blick
auf Gebäudeabschnitt 3.2



Foto 20
Blick über Freifläche, Blick-
richtung Südwesten



Foto 21
Gebäude 4; Südansicht



Foto 22
Blick entlang der Südgrenze
von Flurstück 4811, roter
Pfeil: Nachbarbebauung auf
Flurstück 4811/8 – Fluchtweg
ist überwuchert mit Vegeta-
tion



Foto 23
Gebäude 4, Westansicht



Foto 24
Blick auf Zufahrts- und Er-
schließungsgrundstück
4811/10



Anlage 20 Fotodokumentation; Baudetails

Foto 25
Gebäude 1, Blick in Produktions- und Werkstatthalle, Lagerfläche I



Foto 26
Gebäude 1, Blick auf Feuchtschäden im Dachbereich



Foto 27
Gebäude 1, Ausstattung des Büro- und Sozialtraktes



Foto 28
Gebäude 1, Ausstattung des
Büro- und Sozialtraktes, hier
sanitäre Anlagen



Foto 29
Gebäude 2, Blick in Werkstatt-
bereich



Foto 30
Gebäude 2, Blick in Werkstatt-
bereich, roter Pfeil: gebro-
chene Bodenplatte



Foto 31
Gebäude 2, Blick in Werkstattbereich, undichte Dachstellen, Durchfeuchtung, Algenbewuchs vorhanden



Foto 32
Gebäude 2, Blick auf Toranlage, roter Pfeil: gebrochene Bodenplatte, Toranlage beschädigt



Foto 33
Gebäude 4, Hallenabschnitt 1, Blick auf Einbau Büro- und Sozialtrakt



Foto 34
Gebäude 4, Hallenabschnitt 1,
Ausstattungsstandard der sa-
nitären Anlagen



Foto 35
Gebäude 4, Hallenabschnitt 1,
Ausstattungsstandard der Bü-
robereiche



Foto 36
Gebäude 4, Blick in den ersten
Hallenabschnitt, Einbau von
Trennwänden in Systembau-
weise



Foto 37
Gebäude 4, Blick in den zweiten Hallenabschnitt



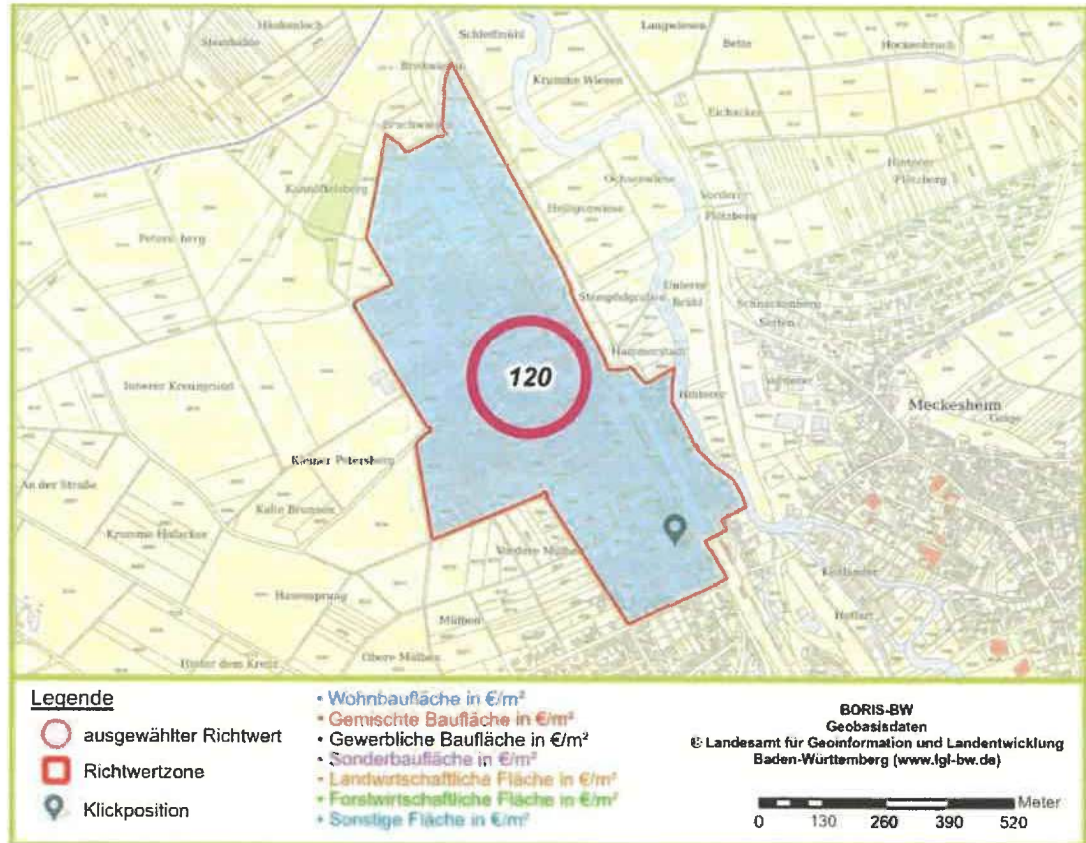
Foto 38
Gebäude 4, Blick in den dritten Hallenabschnitt, Undichtigkeiten im Dach



Foto 39
Gebäude 4, Blick in den vierten Hallenabschnitt



Anlage 21 Bodenrichtwert



Darstellung der Richtwertzone

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



Zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Meckesheim
Gemarkungsname	Meckesheim
Gemarkungsnummer	083145
Bodenrichtwertnummer	31454010
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Petersberg
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche

Erläuterungen zum Bodenrichtwert - Richtwertdetails

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW