



GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute **Grundstück** in
69181 Leimen, Unterm Sand 11



Ansicht von Westen

Gemeinde:	Leimen
Gemarkung:	St. Ilgen
Flurstück:	2860
Grundbuch:	St. Ilgen Nr. 4724
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 07.12.2023** wurde der Verkehrs-/Marktwert des bebauten **Grundstücks**

mit **1.720.000,- €**

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)	6
2.3. Erschließungszustand	6
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	9
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1. Allgemein	10
3.2. Bürotrakt	10
3.2.1. Ausführung und Ausstattung	10
3.2.2. Technische Ausstattung und Installationen	11
3.2.3. Dach	12
3.3. Lager- und angrenzende Waschküche	13
3.3.1. Ausführung und Ausstattung	13
3.3.2. Technische Ausstattung und Installationen	13
3.3.3. Dach	14
3.4. Garage mit Abwasseraufbereitungsanlage im OG	14
3.4.1. Ausführung und Ausstattung	14
3.4.2. Technische Ausstattung und Installationen	14
3.5. Tankanlage mit Zapfsäule	14
3.6 Außenanlagen	15
3.7 Zustand baulichen Anlagen	15
4. Verkehrswertermittlung	16
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2. Bodenwertermittlung	17
4.3. Ertragswertermittlung	18
4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze	19
4.3.2. Berechnung der Gewerbeflächen	22
4.3.3. Ertragswert	25
4.4. Verkehrswert	26
Anlagen:	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	27
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	28
Anlage 3: Auszug aus dem Regionalkarte (nicht maßstabsgetreu)	29
Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgetreu)	30
Anlage 5: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	31
Anlage 6: Fotos (34 Fotos auf 5 Seiten)	32
Anlage 7: Grundrisse, Schnitt (2 Seiten, aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu)	37
Anlage 8: Bewertung der Photovoltaikanlage	39

Dieses Gutachten enthält insgesamt 41 Seiten, davon 8 Anlagen mit 15 Seiten.
Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 21.09.2023: Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	16.10.2023 (Posteingang 25.10.2023)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	07.12.2023 (Datum des Ortstermins)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug Nr. 4724 (Amtlicher Ausdruck vom 21.09.2023, letzte Eintragung vom 21.09.2023), Gutachten über den Verkehrswert der Photovoltaikanlage zum Stichtag 01.01.2018 erhalten vom Auftraggeber am 25.10.23 und 11.04.24; Anlagen zum Gutachten über den Verkehrswert der Photovoltaikanlage, Einspeisevertrag erhalten vom Sachverständigen am 24.04.24 und 03.05.24; Kopien von Nutzflächenberechnungen, umbauter Raum, Veränderungsnachweise, Baulastenauskunft, Umwelttechnische Untersuchung, Hochwasserabfrage erhalten vom Gläubiger am 12.12.23; Einsichtnahme Bauakte, Kopien der Bauakte, Auskünfte über den bauplanungs-, beitragsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz erfragt und erhalten beim Bauamt Leimen am 07.12.2023 und 19.01.2024; Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.11.23, Flurstücks- und Eigentümersnachweis vom 21.11.23, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Auskunft aus der Dokumentation atlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar am 09.12.23; Grundbuchbewilligung Abt. II lfd. Nr. 2 und Nr. 3, erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 07.12.23; Regional-, Stadtplan, Marktdaten erhalten über geoport, Erfurt am 28.02.24; IndustrialBundle Leimen 2023 erhalten von IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG, Idstein am 27.02.24; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) einschlägige Fachliteratur in der jeweils gültigen Fassung
Literatur: (allgemein erforderliche Daten)	(→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	07.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Mitarbeiterin (siehe separates Deckblatt) der Zwangs- verwaltung; die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler (Fotos). Der Eigentümer (siehe separates Deckblatt) war bei der Orts- besichtigung nicht zugegen.
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte besichtigt werden. Die Photovoltaikan- lage konnte nicht besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Das Anwesen steht derzeit leer. Es werden keine Mieten er- zielt.
Zwangsverwaltung:	Ein Zwangsverwalter wurde bestellt.
Zubehör (nicht in der Wertermittlung enthalten):	Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern (Barwert geschätzt rd. 95.000,- €, Berechnung siehe Anlage 8); ca. 33 Schwerlast-Stahlhochregale, ca. 14 Stahlregale (auf der Galerieebene), Zeitwert insgesamt geschätzt ca. 10.000,- €; Küchenzeile, Zeitwert geschätzt ca. 1.000,- €.
Anmerkung zur Tank- und Waschan- lage:	Bei der Tankanlage handelt es sich – zumindest zum über- wiegenden Teil wie Tank und Zapfsäule - um Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB. Bei dem Tank und der Zapfsäule wird eine weitgehend zerstö- rungsfreie Demontage für möglich gehalten. Im Grundstück verbleiben würden jedoch die Unterkonstrukti- onen, Fundamente und Installationen zum Betrieb der Anlage, die nicht zerstörungsfrei entfernt werden könnten. Bei der Waschanlage verhält es sich ähnlich. Es handelt sich – zumindest beim Bauteil Bürstenwaschanlage, das sich in der Waschhalle befindet - um Zubehör. Auch hier wird es für möglich gehalten, die Bürstenwaschan- lage zerstörungsfrei entfernen zu können. Die Waschtechnik, die zum Betrieb der Waschanlage im Raum über der Garage installiert sind, ist differenziert zu betrachten. Hier vermag ich nicht zu beurteilen, ob diese zerstörungsfrei entfernt werden kann. Im Grundstück verbleiben auch hier unterirdische Anla- gen, die meines Erachtens nicht zerstörungsfrei entfernt wer- den können. Wie auch bei der Tankanlage, wäre jedes Bauteil und jede Anlagenkomponente gesondert zu betrachten. Eine abschließende Beurteilung kann im Rahmen der Gutach- tenerstellung nicht erfolgen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Großräumige Lage:

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Rhein-Neckar-Kreis

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Ort und Einwohnerzahl: Leimen mit Stadtteilen St. Ilgen, Gauangelloch, Lingental und Ochsenbach (insgesamt rd. 27.000 Einwohner).
Leimen ist drittgrößte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis, liegt rund sieben Kilometer südlich von Heidelberg und ist Teil der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt gehört zum Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der den regionalen Flächennutzungsplan erstellt.
Leimen ist ein traditionsreicher Weinbauort und liegt an drei bedeutenden touristischen Straßen, der Bergstraße von Darmstadt nach Wiesloch, der Berta Benz Memorial Route von Mannheim nach Pforzheim und der Badischen Weinstraße von Laudenbach nach Weil am Rhein.
Leimen ist an Heidelbergs Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist gut.
Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Mannheim, Frankfurt und Stuttgart.

Infrastruktur: Die Stadt Leimen verfügt über ausreichend Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.
Insgesamt verfügt Leimen über drei Grundschulen, eine Werkrealschule und eine Realschule, wovon eine Grundschule und die Werkrealschule im Stadtteil St. Ilgen beheimatet sind.
Ansonsten gibt es in Leimen zwei Alten- und Pflegeheime, mehrere Kindergärten und zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Verkehrslage, Entfernungen des Grundstücks (vgl. Anlage 3 und 4):

Innerörtliche Lage: Im südlichen Bereich des Stadtteils St. Ilgen (rd. 9.300 Einwohner), im Gewerbegebiet, gelegen.
Die Entfernung zum Ortszentrum St. Ilgen (Rathaus St. Ilgen) beträgt ca. 1.100 m, das Rathaus Leimen ist ca. 4.100 m entfernt.
Ein Lebensmittel-Discounter ist ca. 400 m entfernt.
Die Entfernung zur Bundesstraße B 3 beträgt ca. 1.100 m.
Die Entfernung zur Autobahn A 5 (Heidelberg-Karlsruhe, Kreuz Heidelberg-Schwetzingen) beträgt ca. 9 km, zum Kreuz Walldorf ca. 8 km.

Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn-Haltestelle „St. Ilgen/Sandhausen“ ca. 1.700 m, nächste Bushaltestelle „Siedlerstraße“ (Linien 726, 751, 7902) ca. 700 m entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Einfache Lage

Art der Bebauung:	Gewerbliche Nutzungen in überwiegend 1-2-geschossiger, offener Bauweise
Immissionen:	Höher, da Gewerbegebiet, westlich gelegene Bahnlinie
Topographische Grundstückslage:	Eben

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

Straßenfront:	Ca. 52 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 90 m
Grundstücksgröße:	4.510 m ²
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Bemerkungen:	Ost-West-orientiert
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Gewerbegebäude (Bürotrakt ca. 291 m ² , Halle ca. 766 m ² , Waschhalle ca. 150 m ²) und einer Garage ca. 18 m ² , ansonsten gepflasterte und asphaltierte Hoffläche, mit Rasengittersteinen belegte Stellplatzfläche

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkmöglichkeiten im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas, Kanal-, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Laut Baugenehmigung können witterungsbedingte starke Schwankungen der Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde die Empfehlung auf den Verzicht unterirdischer Aufenthaltsräume oder die Ausbildung einer „Weißen Wanne“ als Vorkehrungen empfohlen. Das Grundstück ist, laut Wasserrechtsamt, im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Objekt-Nr.: 06659-000, AS Metallverarbeitung, Unterm Sand 7 verzeichnet. Der Standort wurde auf Beweinsniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz eingestuft. Aufgrund der Schadstoffinhalte, die im Rahmen der Untersuchungen festgestellt wurden und aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, liegen auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können.

Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen-B-Fall“ geführt.

Anmerkungen: Laut Aussage des Wasserrechtsamtes sei die ganze Straße von der Industrie- bis zur Gustav-Throm-Straße betroffen und die Grundstücke werden als B-Fall im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Dies ist lagetypisch für den Standort. Auf Seite 3 einer umwelttechnischen Untersuchung aus 2008, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde, wurde erörtert, dass für die Nutzungsart keine Gefahr über den Wirkungspfad Boden – Mensch auszugehen ist und kein Handlungsbedarf wegen der regional bekannten, geogen bedingten Arsen-Anreicherung besteht. Aufgrund der Arsen-Anreicherung sei bei Erdaushub auf dem Grundstück im Mittel mit Z 2-Material zu rechnen. Hier ist also mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Nachrichtlich sei hier noch erwähnt, dass auch durch den Betrieb einer Tankstelle und Waschanlage Altlasten entstehen können.

Laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage liegt das Grundstück im Bereich 100-jährliches und Extrem Hochwasser.

Das Objekt liegt, gemäß Bauakte in einem Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone 3), der Gemeinde Nußloch (die Verbotbestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten).

Anmerkung:

Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.

Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Eintrag im Altlastenkataster und das Risiko bei derzeitigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Tank-, Waschanlage) auf dem Grundstück werden im Rahmen der Bodenwertermittlung als merkantiler Abschlag berücksichtigt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastun-
gen:

In Abteilung II des Grundbuchs von St. Ilgen Nr. 4.724 beste-
hen folgende Eintragungen:

Landgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Mannheim		Leimen	St. Ilgen	4724	12
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2860/1, eingetragen in Grundbuch Nr. 1903 von St. Ilgen. Bezug: Bewilligung vom 27.09.1995 (Notar Werner Tebbe in Köln-Ehrenfeld, J.R. 1562/1995), eingetragen am 25.01.1996. Aus Grundbuch St. Ilgen Blatt Nr. 1876 hierüber übertragen (AS 93.) am 02.07.2009. Kluge			
2	6	Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Insolvenzgericht - vom 21.06.2022 (51 IN 268/22). Eingetragen (MAN003/118/2022) am 20.07.2022. Adler			
3	6	Über das Vermögen der Eigentümerin Abteilung I lfd. Nr. 1 () ist das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Insolvenzgericht - Heidelberg vom 01.08.2022 (81 IN 268/22). Eingetragen (MAN004/91/2022) am 12.08.2022. Wohlrab			
4	6	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom 09.11.2022 (1 L 7/2022). Eingetragen (MAN026/184/2022) am 30.11.2022. Graf			
5	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom 18.09.2023 (2 K 123/23). Eingetragen (MAN015/176/2023) am 21.09.2023. Rechenbach			

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen:
Es ist nichts bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es bestehen keine Eintragungen gemäß Auskunft der Stadt Leimen vom 19.01.2024

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Mühlweg 2 (Gewerbegebiet)“, Rechtskraft seit 06.05.1988:
 GE = Gewerbegebiet
 0,8 = Grundflächenzahl
 1,2 = Geschossflächenzahl
 12,5 m = max. Höhe der baulichen Anlagen
 b = Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
 Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge entlang der Straßenbegrenzungslinie von max. 60,00 m und einer Gebäudetiefe von max. 100,00 m.
 Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach bis max. 30 Grad Dachneigung

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Grundstück Flst. Nr. 2860:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Gewerbegebäude bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und, gemäß Bauamt Leimen, nach derzeitiger Rechtslage, beitragsfrei.

Einordnung:

Bei dem Grundstück handelt es sich um:

Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens mit Unterstützung der vom Bauamt Leimen übergebenen Planunterlagen (Baugenehmigungspläne aus 2009) und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen (inkl. Photovoltaikanlage, die gesondert in Anlage 8 bewertet wird) vorausgesetzt.

Anmerkung: Wie der Bauakte zu entnehmen ist, wurde für das Einleiten des anfallenden Abwassers aus dem Bereich der Tankstelle und der LKW-Waschanlage über die vorgeschalteten Abscheideanlagen an die Ortskanalisation der Stadt Leimen (als sog. Indirektleitung) eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt, die bis zum 31.12.2030 befristet ist.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Allgemein

Art des Gewerbeobjektes:	Gewerbegebäude (Speditionsanlage) mit Büro, Lagerhalle, Waschhalle, Tankanlage - 2-geschossig - freistehend - nicht unterkellert
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen/Erweiterungen:	Nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieeinsparnachweis (nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2009) liegt vor mit Datum vom 08.06.2010 (Bestandteil der Bauakte, Gültigkeitsdauer abgelaufen): Hiernach beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf bezogen auf die Gebäudenutzfläche: 192,5 kWh/(m ² a). (max. zulässiger Jahres-Primärenergiebedarf: 205,8 kWh/(m ² a))

3.2. Bürotrakt

Erdgeschoss:	6 Büro- und Besprechungsräume, Teeküche, 1 Herren-WC, 1 Damen-WC, 1 Damen-/barrierefreies WC, 1 Herren-WC/Dusche, 1 Damen-WC/Dusche, Heiz-/ Technikraum, Flur
Obergeschoss:	5 Büroräume, Archivraum, Teeküche/EDV-Raum, 1 Herren-WC, 1 Damen-WC, Flur

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Stahlbeton- und Mauerwerksbau mit aussteifenden Wandscheiben
Fundamente:	Beton-Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	Stahlbeton- und Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rau verputzt, Wärmedämmung vorhanden

Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände, im Empfangsbereich Leichtbauwand mit Aluminiumfensterelementen zum Flur hin
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecke
Treppen:	Stahlbetontreppe, Stufen gefliest, Stahlstabgeländer, Edelstahlhandlauf
Fußböden:	Überwiegend Textilbelag, Treppenhaus, Flure, WCs, Teeküchen, Fliesenbelag, Server- und Heizraum Glattstrich
Innenflächen:	Erdgeschoss: Verputzt und gestrichen, WCs: Bis 1,60 m Höhe gefliest, im Duscbereich raumhoch gefliest, Rest verputzt und gestrichen Obergeschoss: Verputzt und gestrichen, WCs: Bis 1,60 m Höhe gefliest, Rest verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	Raufasertapete, in Büroräumen teilweise abgehängte Schallabsorber-Elemente
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, bodentief im Treppenhaus, außen liegende WCs mit Ornamentverglasung, Fensterbänke: Außen Aluminium, innen kunststoffbeschichtete Pressspanplatten Rollläden: Außen elektrisch betriebene Aluminiumjalousien, innen Stofflamellen
Türen:	Eingangstür: Kunststoffhaustür mit Isolierverglasung, feststehendes Element seitlich Innentüren: Holztüren mit Stahlrahmen (Schallschutztüren), Glastür am Empfang, Aluminiumtüren mit Glasfeld zum Treppenhaus (Brandschutztüren), Stahltüren zur Lagerhalle
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (Stahlkonstruktion/ Glasdeckung)

3.2.2. Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Gute zweckmäßige Ausstattung, Türsprechanlage, 2 Klingeln, Telefonanschluss, Aufputz-Wandinstallationen in Kabelkanälen, DTCO-Terminal (Auslesung von Fahrerkarten), Stromzähler und Sicherungskästen, Sicherungskasten im OG, Klimagerät, Alarmzentrale
Sanitäre Installation:	Herren-WC EG: Tageslicht-WC: Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Urinal, Waschbecken, Einhebelmischbatterie

Damen-WC/ barrierefreies WC EG:	Tageslicht-WC: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken
WC/Dusche Her- ren EG:	Innenliegend mit elektrischer Zwangsent- lüftung: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Urinal, Waschbecken, Dusche
WC/Dusche Da- men EG:	Innenliegend mit elektrischer Zwangsent- lüftung: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken, Dusche
Herren-WC OG:	Innenliegend mit elektrischer Zwangsent- lüftung: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Urinal, Waschbecken,
Damen-WC OG:	Innenliegend mit elektrischer Zwangsent- lüftung: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken
Ausstattung:	Gute Ausstattung und Qualität, weiße Sa- nitärobjekte, Einhebelmischbatterien
Küchenausstattung:	Kochzeile mit Kunststofffront, Edelstahlspüle, Geschirrspüler, Elektroherd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl- schrank, Mikrowelle
Heizung:	Elektrisch betriebene Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Heizungsregelung
Warmwasserversorgung:	Zentral über 2 Warmwasserstandspeicher
Besondere Einrichtungen:	Entkalkungs-/Wasseraufbereitungsanlage, Terminal zur Auslesung von Fahrerkarten, Klimagerät
Zubehör:	Photovoltaikanlage

3.2.3. Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Massivdach
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung, Attika Blechabdeckung
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zinkblech

3.3. Lager- und angrenzende Waschhalle

3.3.1. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Stahlskelettbau
Fundamente:	Beton-Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	Stahlkonstruktion
Außenverkleidung:	Sandwichelemente gedämmt
2. Ebene (Galerie):	Stahlkonstruktion
Treppen:	Stahlgittertreppe zur 2. Ebene
Fußböden:	Industrieestrich, Ablaufrinne in der Waschhalle, Spanplatten auf 2. Ebene
Innenflächen:	Anstrich, Sandwichelemente
Deckenflächen:	Sandwichelemente
Fenster:	Industrieglasbänder, halbrunde Oberlichtelemente
Tore/Türen:	Lagerhalle: 4 Sektional-Rolltore, davon 1 mit integrierter Tür, Stahltüren Waschhalle: 2 Sektional-Rolltore
Besondere Bauteile:	2 Stahlvordächer (Trapezblechdeckung)

3.3.2. Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Gute zweckmäßige Ausstattung, Starkstrom, Klimaanlage, Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern
Heizung:	Gasdunkelstrahler (Deckenstrahler)
Besondere Einrichtungen:	Klimaanlage Alarmanlage 3 Verladerampen (an Sektional-Rolltoren) Waschanlage für LKWs (Waschtechnik - Abwasseraufbereitungsanlage – im OG der Garage), 2 Brauchwasserbecken im Hof
Zubehör:	Ca. 33 Stahl-Lagerhochregale ca. 14 Stahlregale auf der 2. Ebene Photovoltaikanlage auf der Dachfläche (282 Module, Leistung 67,68 kWp) mit 7 Wechselrichtern in der Halle Bürstenwaschanlage in der Waschhalle

3.3.3. Dach

Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion
Dachform:	Halle: Flach geneigtes Satteldach Waschhalle: Flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Trapezblech
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zinkblech

3.4. Garage mit Abwasseraufbereitungsanlage im OG

3.4.1. Ausführung und Ausstattung

Gebäudeart:	Beton-Fertigarage (EG konnte nicht besichtigt werden) 2-geschossig (EG Garage, OG Waschtechnik für Waschanlage)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Beton
Geschossdecke:	Beton
Außenverkleidung:	Verputzt mit Anstrich
Dach:	Betonflachdach
Außentreppen:	Stahlgittertreppe zum OG, Stahlgeländer
Fußböden:	Glattstrich
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast
Tore/Türen:	Stahlschwingtor, Stahltür

3.4.2. Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Stromanschluss
Waschtechnik für die Waschhalle:	Abwasseraufbereitungsanlage im OG der Garage

3.5. Tankanlage mit Zapfsäule

Art (gem. Bauakte):	Eigenverbrauchstankstelle mit Dieselmotorkraftstoff (Betriebstankstelle)
Lagertank:	40.000 Liter Lagertank, oberirdisch, doppelwandiges Stahlblech
Zapfsäule:	Zapfschlauchlänge 4 Meter mit automatisch schließenden Zapfventil

Unterkonstruktion: Flüssigkeitsdichter Beton B35 mit seitlicher Aufkantung ca. 4 cm (Wanne)

Entwässerung: Koaleszenzabscheider/Ölabscheider, Ablauf durch Sinkkasten

Anmerkung zum Umgang mit der Tank- und Waschanlage in der Wertermittlung:

Für die Verkehrswertermittlung, die einen durchschnittlichen Wert für „Jedermann“ objektiv abbilden soll, würden die Waschanlage und die Betriebstankstelle meines Erachtens nur demjenigen nutzen, der das Objekt genauso nutzt, wie es genehmigt wurde, nämlich als Speditionsanlage. Für andere Gewerbebetreibende, die z.B. lediglich eine Lagerung oder ein produzierendes Gewerbe betreiben würden, sind solche Anlagen eher hinderlich. Kosten und Nutzen sind abzuwägen, da es Vor- und Nachteile durch die Anlagen gibt. Deshalb werden die Anlagen nicht gesondert bewertet bzw. nicht als gesondert zu bewertendes Zubehör ausgewiesen, sondern innerhalb der Wertermittlung neutral betrachtet.

3.6 Außenanlagen

Zu nennen sind: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Hofbefestigung (Betonpflaster), asphaltierte Hoffläche mit markierten LKW-Stellplätzen (im Grundrissplan Fläche für 10 Stellplätze), 10 PKW-Stellplätze (Rasengittersteine), Stahlzaun, gemäß Werkplan Versickerungsmulde an der östlichen Grundstücksgrenze

3.7 Zustand baulichen Anlagen

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, gute Grundrissaufteilung, in den Geschossen jeweils ein Durchgangsbüroraum, ein gefangener Büroraum

Belichtung und Besonnung: Gut, bis auf innen liegende Räume

Baumängel-/Bauschäden: Fassade Bürotrakt Feuchtigkeit, Verwitterung, Anstrichmängel, tlw. Stockflecken in den Innenräumen, Fugenabrisse Wand- zu Bodenfliesen, Verwitterung, schadhafte Sandwichelemente im Sockelbereich der Halle, Korrosionsschäden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist überwiegend gut. Es besteht teilweise Unterhaltungstau.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück, Unterm Sand 11, 69181 Leimen

Gemarkung:	St. Ilgen
Flurstück:	2860
Grundstücksgröße:	4.510 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	07.12.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 230,- €/m²

Der Wert wurde bei BORIS-BW abgefragt.

Das Richtwertgrundstück weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet:	Gewerbliche Baufläche
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2860:

Wertermittlungsstichtag:	07.12.2023
Baufläche/Baugebiet:	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	4.510 m ²

Unter Berücksichtigung
der Bodenpreisentwicklung – keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag,
der Lage,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 230,- €/m²

Ab-/ Zuschläge zur Anpassung an

- die Lage in der Überflutungsfläche (erhöhtes Risiko, erhöhte Versicherungskosten) und merkantiler Abschlag für den Eintrag in das Altlastenkataster inkl. Risiko durch die vorhandene Nutzung Tank-/Waschanlage, Wertabschlag insgesamt geschätzt ca. - 5 % - 11,50 €/m²

Quadratmeterpreis unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge: 218,50 €/m²

Bodenwert: **rd. 220,- €/m²**

Grundstücksgröße: 4.510 m²

- erschlossenes baureifes Land
4.510 m² * 220,- €/m² = 992.200,- €

Bodenwert: **rd. 990.000,- €**

4.3. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Wertminderung wegen von Baumängeln und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung od. Planung -, sie können sich auch als funktionale od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),
- grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,
- grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i. S. d. HOAI anzusehen sind.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Im Umkreis besteht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage für Gewerbeobjekte (ImmobilienScout24 über geoport, Stand Dezember 2023).

Gemäß ImmobilienScout24 über on-geo (Stand Jan. 2022 bis Dez. 2023) belaufen sich Gewerbemieten für Büro- und Praxisflächen > 200 bis 500 m² im Umkreis von 5 km auf rd. 7,- €/m² bis rd. 9,90 €/m² (Ø 8,42 €/m², 2 Angebote), im Umkreis von 20 km auf rd. 5,- €/m² bis rd. 15,50 €/m² (Ø 10,18 €/m², 49 Angebote).

Gewerbemieten für Hallen/ Produktion belaufen sich im Umkreis von 5 km auf rd. 1,80 €/m² bis rd. 13,80 €/m² (Ø 5,51 €/m², 20 Angebote), davon liegt beim Streuungsintervall 25 % der Angebotspreis bei durchschnittlich 3,33 €/m², beim Streuungsintervall 50 % bei durchschnittlich 4,70 €/m².

Im Umkreis von 20 km belaufen sich die Gewerbemieten auf rd. 2,80 €/m² bis rd. 13,80 €/m² (Ø 6,97 €/m², 185 Angebote).

Gemäß IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 beträgt die Büromiete für Objekte mit einfachem Nutzungswert in Heidelberg 10,- €/m², in Mannheim 9,05 €/m².

Laut RIWIS Report Mietspiegel (Herausgeber IHK Rhein-Neckar, Quelle bulwiengesa) beträgt die Durchschnittsmiete 2023 für Logistik und Lagerflächen in Heidelberg durchschnittlich 5,30 €/m², in Mannheim durchschnittlich 4,80 €/m².

Gemäß IndustrialBundle 2023 für Leimen (Standort- und Mietpreisanalyse für Industrieflächen; Hrsgb. IndustrialPort, Idstein) ist Leimen ein „exzellenter“ Standort für Industrieflächen.

Als Netto-Mietpreise (Meridiane der Marktmieten) für Leimen werden dort genannt:

Büroflächen, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche im Gewerbe- oder Industriegebiet befinden: Ausstattungsklasse A „modern“ (10 J. und jünger, Raumhöhe > 3,0 m, Sonnenschutz außenliegend, elektrisch, Klimatisierung, Zugangskontrolle, Videoüberwachung vorhanden): 8,55 €/m² BGF, Ausstattungsklasse B „funktional“ (10-25 J., Raumhöhe 2,50-3,0 m, Sonnenschutz außenliegend, manuell, Kühldecke, Zugangskontrolle vorhanden): 7,25 €/m² BGF, Ausstattungsklasse C „einfach“ (25 J. und älter, Raumhöhe < 2,50 m, Sonnenschutz, Kühlung, Sicherheit nicht vorhanden): 6,05 €/m² BGF

Logistikhallen:

Ausstattungsklasse A „modern“ (10 J. und jünger, Raumhöhe > 10,50 m, Bodenbelastung > 5 t/m², mindestens 1 Rampentor pro 1.500 m² Hallenfläche + ebenerdige Tore, großzügige Andienungs-/ Rangierflächen für LKW, Heizung effizient, Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder): 5,80 €/m² Brutto-Grundfläche.

Ausstattungs-kategorie B „funktional“ (10-25 J., Raumhöhe 7- 10,50 m, Bodenbelastung 4-5 t/m², mindestens 1 Rampentor pro 2.500 m² Hallenfläche, ausreichende Andienungs-/Rangierflächen für LKW, Heizung ausreichend, Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder): 5,20 €/m² Brutto-Grundfläche,

Ausstattungs-kategorie C „einfach“ (25 J. und älter, Raumhöhe < 7 m, Bodenbelastung < 4 t/m², weniger 1 Rampentor pro 2.500 m² Hallenfläche, unzureichende Andienungs-/Rangierflächen für LKW, keine Heizung, Tageslicht unzureichend): 4,10 €/m² Brutto-Grundfläche

Lagerhallen:

Ausstattungs-kategorie A „modern“ (10 J. und jünger, Raumhöhe > 8,50 m, Bodenbelastung > 5 t/m², mindestens 1 Tor pro 1.000 m² Hallenfläche, großzügige Andienungs-/ Rangierflächen für LKW, Heizung effizient, Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder): 5,35 €/m² Brutto-Grundfläche,

Ausstattungs-kategorie B „funktional“ (10-25 J., Raumhöhe 6- 8,50 m, Bodenbelastung 4-5 t/m², mindestens 1 Tor pro 2.500 m² Hallenfläche, ausreichende Andienungs-/Rangierflächen für LKW, Heizung ausreichend, Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder): 4,70 €/m² Brutto-Grundfläche,

Ausstattungs-kategorie C „einfach“ (25 J. und älter, Raumhöhe < 6 m, Bodenbelastung < 4 t/m², weniger 1 Tor pro 2.500 m² Hallenfläche, unzureichende Andienungs-/Rangierflächen für LKW, keine Heizung, Tageslicht unzureichend): 3,65 €/m² Brutto-Grundfläche

Hier vergleichsweise der Durchschnitt aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2023 mit vergleichbarer Standorteignungskategorie wie sie Leimen hat:

Für Lagerhallen:

Ausstattungs-kategorie A: 5,20 €/m² Brutto-Grundfläche,

Ausstattungs-kategorie B: 4,55 €/m² Brutto-Grundfläche,

Ausstattungs-kategorie C: 3,55 €/m² Brutto-Grundfläche

Die marktübliche Miete wird, unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art, des Zustands und der Ausstattung des Gebäudes, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf

- **5,50 €/m²** für die **Lager-/Logistikflächen** (umfasst auch die überdachten Freiflächen, Tanklagerfläche, Fläche für Wasseraufbereitung)

Anmerkung: Die Miethöhe für die Lager-/Logistikhalle wird aufgrund ihrer der Nutzungsmöglichkeiten inkl. der Freiflächen (Stellplatzfläche exklusive) im mittleren Bereich eingeschätzt. Die Betriebstankstelle ist hier, aufgrund ihrer Vor- und Nachteile neutral eingeflossen.

- **8,50 €/m²** für die **Büroflächen**

- **3,50 €/m²** für die **Waschhalle**

Anmerkung: Die Waschhalle könnte meines Erachtens auch zu einer Lagerhalle, Stellfläche o.ä. umfunktioniert werden. Dazu wäre jedoch die Beantragung einer Nutzungsänderung erforderlich.

Die Miethöhe für die Waschhalle wird, da diese wegen ihrer Nutzungsart als Waschhalle, aber auch ggf. als Lagerhalle, wegen ihrer Form, Höhe und Belichtung nur eingeschränkt nutzbar ist, im niedrigeren Bereich für Lagerflächen, mit 3,50 €/m² als angemessen erachtet.

- Für die **PKW-Stellplätze** wird eine Miete von **25,- €/Monat**,
- für die **LKW-Stellplätze** von **100,- €/Monat** als angemessen erachtet.
- Die Miete für die östliche **Garage** wird auf **60,- €/Monat** geschätzt.

(Vgl. u. a. auch immobilienScout24.de (örtliche Mietangebote, Durchschnittmieten), Immobilien-Scout24 Mietpreise über on-geo).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca. | 3 % |
| - Instandhaltungskosten, durchschnittlich (Büro-/Lagerfläche) auf rd. 8,40 €/m ²
Gewerbefläche ca. | 10 % |
| - Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca. | 4 % |
| insgesamt | rd. 17 % |

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Leimen hat bislang keine regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Liegenschaftszinssätze des IVD-Gewerbe-Preisspiegels 2022/2023 belaufen sich für Büro- und Geschäftshäuser auf 3 bis 7 %, für Lager- und Produktionshallen auf 4,5 bis 7,5 %, für Industrieobjekte auf 5,5 bis 8,5 %.

Gemäß IndustrialBundle 2023 für Leimen beläuft sich der Liegenschaftszinssatz, für Objekte mit einem Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren, auf 6 %.

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte in Gewerbegebieten beliefen sich 2022, zum Vergleich, in Heidelberg auf 3,5 % bis 5,8 % (Grundstücksmarktbericht 2023).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art, der Ausstattung, des Zustands des Objekts und der Restnutzungsdauer, wird ein Liegenschaftszinssatz von **5 %** als angemessen erachtet.

Anmerkung zu Vergleichsfaktoren:

Gemäß ImmobilienScout24 über on-geo (Stand Jan. 2022 bis Dez. 2023) belaufen sich die Angebotspreise für Lager-/Produktionshallen im Umkreis von 5 km auf rd. 340,- €/m² bis rd. 2.400,- €/m² (Ø rd. 1.150 €/m², 10 Angebote).

Im Umkreis von 20 km belaufen sich die Angebotspreise für Lager-/Produktionshallen auf rd. 460,- €/m² bis rd. 3.040,- €/m² (Ø 1.435,- €/m², 81 Angebote).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** (Bürogebäude), **40 Jahren** (Lagerhalle) zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Büroteil: 60 Jahre GND – 13 Jahre LA = 47 Jahre RND

Hallenteil: 40 Jahre GND – 13 Jahre LA = 27 Jahre RND

Die auf die Erträge bezogene gemittelte Restnutzungsdauer beträgt **36 Jahre**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier durch einen Wertabschlag von rd. - **25.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Instandsetzungsmaßnahmen vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen in den Wertermittlungsansätzen mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

4.3.2. Berechnung der Gewerbeflächen

Die Berechnung der Gewerbefläche wurde aus der Bauakte übernommen. Sie wurde um die Fläche des Technikraumes im EG reduziert.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (MF/G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Nutzflächen (Quelle: Bauakte)

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG				
		<input type="checkbox"/> Lagerhalle St. Ilgen		
Auflistung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: ERDGESCHOSS (Büro)		DATUM/ZEIT: 02.12.2008 18:38		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
ABRECHNUNG	4.010+3.945	15.8195 m ²		
		Summe GF: 15.82 -	0.47 =	15.35 m ²
BESPRECHUNG	4.010+3.320	13.3132 m ²		
		Summe GF: 13.31 -	0.40 =	12.91 m ²
CHEF	4.010+5.260	21.0926 m ²		
		Summe GF: 21.09 -	0.63 =	20.46 m ²
DISPOSITION	5.885+6.239	36.7156 m ²		
		Summe GF: 36.72 -	1.10 =	35.62 m ²
FLUR	4.250+2.400 15.900+1.635	10.2021 m ² 25.9973 m ²		
		Summe GF: 36.20 -	1.09 =	35.11 m ²
HEIZUNG/TECHNIK	2.125+6.030 7.635+1.885	12.8137 m ² 14.3920 m ²		
		Summe GF: 27.21 -	0.82 =	26.39 m ²
LAGERMEISTER	4.135+2.510	10.3789 m ²		
		Summe GF: 10.38 -	0.31 =	10.07 m ²
SCHULUNG/AUFENTHALT	10.135+4.010	40.6413 m ²		
		Summe GF: 40.64 -	1.22 =	39.42 m ²
TEEKUCHE	4.010+1.885	7.5589 m ²		
		Summe GF: 7.56 -	0.23 =	7.33 m ²
VORRAUM/GARD.	4.010+2.010	8.0601 m ²		
		Summe GF: 8.06 -	0.24 =	7.82 m ²
WC-D	1.885+2.010	3.7888 m ²		
		Summe GF: 3.79 -	0.11 =	3.68 m ²
WC/DU-D	2.010+2.885	5.7989 m ²		
		Summe GF: 5.80 -	0.17 =	5.63 m ²
			SEITE 1	

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG <input type="checkbox"/> Lagerhalle St. Ilgen				
Auflistung nach Bezeichnung und Funktion			Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: ERDGESCHOSS (Büro)		DATUM/ZEIT: 02.12.2008 18:38		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
WC/DU-H	2.010*3.250	6.5325 m ²		
		Summe GF: 6.53 -	0.20 =	6.33 m ²
WC-H WC-D	2.010*2.010	4.0401 m ²		
		Summe GF: 4.04 -	0.12 =	3.92 m ²
WC/DU-D VORRAUM	2.010*1.125	2.2613 m ²		
		Summe GF: 2.26 -	0.07 =	2.19 m ²
NUTZFLÄCHE:				232.23 m ²

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG <input type="checkbox"/> Lagerhalle St. Ilgen				
Auflistung nach Bezeichnung und Funktion			Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: OBERGESCHOSS (Büro)		DATUM/ZEIT: 02.12.2008 18:40		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
BURO	10.135*6.175	62.5836 m ²		
	5.885*7.260	42.7251 m ²		
	4.010*5.260	21.0926 m ²		
	4.010*3.320	13.3132 m ²		
	4.010*8.030	32.2003 m ²		
		Summe GF: 171.91 -	5.16 =	166.75 m ²
FLUR	1.635*12.720	20.7972 m ²		
	4.250*1.075	4.5688 m ²		
	Summe GF: 25.37 -	0.76 =	24.61 m ²	
LAGER	4.135*7.415	30.6610 m ²		
		Summe GF: 30.66 -	0.92 =	29.74 m ²
TEEKÜCHE	4.135*2.135	8.8282 m ²		
		Summe GF: 8.83 -	0.26 =	8.57 m ²
WC-D	2.010*1.750	3.5175 m ²		
		Summe GF: 3.52 -	0.11 =	3.41 m ²
WC-H	2.010*1.750	3.5175 m ²		
		Summe GF: 3.52 -	0.11 =	3.41 m ²
NUTZFLÄCHE:				236.49 m ²

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG				
Aufzählung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Erdgeschoss (Halle)		DATUM/ZEIT: 02.12.2008 18:41		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
LAGERHALLE	24.680*30.320	748.2976 m ²		
		Summe GF: 748.30 -	22.45 =	725.85 m ²
WASCHHALLE	24.640*6.000	147.8400 m ²		
		Summe GF: 147.84 -	4.44 =	143.40 m ²
		NUTZFLÄCHE:		869.25 m ²

4.3.3. Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Gewerbefläche		Nettokaltmiete	
	m ² rd.	€/m ² rd.	monatlich	jährlich
			€	€, rd.
Büro EG	206	8,50	1.751,-	21.012,-
Büro OG	236	8,50	2.006,-	24.072,-
10 PKW-Stellplätze			250,-	3.000,-
PKW-Garage			60,-	720,-
Logistik-/Lagerhalle	726	5,50	3.993,-	47.916,-
Waschhalle	143	3,50	500,50	6.006,-
10 LKW-Stellplätze			1.000,-	12.000,-
jährliche Nettokaltmiete	1.311	6,29	9.561,-	114.726,-

jährliche Nettokaltmiete	114.726,- €
➤ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 17 %	- 19.503,- €
➤ jährlicher Reinertrag	95.223,- €
➤ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
5 % * 990.000,- €	- 49.500,- €
➤ Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	45.723,- €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) i. M. rd. 36 Jahre	
➤ Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren (geschätzt) und 5 % Liegenschaftszinssatz	* 16,547
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	756.578,- €
Bodenwert	+ 990.000,- €
Vorläufiger Ertragswert	1.746.578,- €
Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	1.746.578,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)	
Reparaturstau, Wertabschlag geschätzt ca.	- 25.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	- 25.000,- €
Ertragswert insgesamt (entspricht rd. 1.300,- €/m ² Gewerbefläche und einem Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag) von rd. 15)	1.721.578,- € rd. 1.720.000,- €

4.4. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.720.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück, Unterm Sand 11, 69181 Leimen

Gemarkung: St. Ilgen

Flurstück: 2860

wird zum Wertermittlungstichtag 07.12.2023 insgesamt mit rd.

1.720.000,- €

in Worten: **Eine Million Siebenhundertzwanzigtausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.12.2023 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 04.05.2024

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen und DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), gem. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 am 1.11.2020 in Kraft getreten.

(Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie Eckpunkte für die künftige Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) verabschiedet am 8.9.2023)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Februar 2024

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
24. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
Stand 2020/21

Schmitz/Gerlach/Meisel

Baukosten 2020/21,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
22. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Gewerbeobjekt bebauete Grundstück, Unterm Sand 11, 69181 Leimen

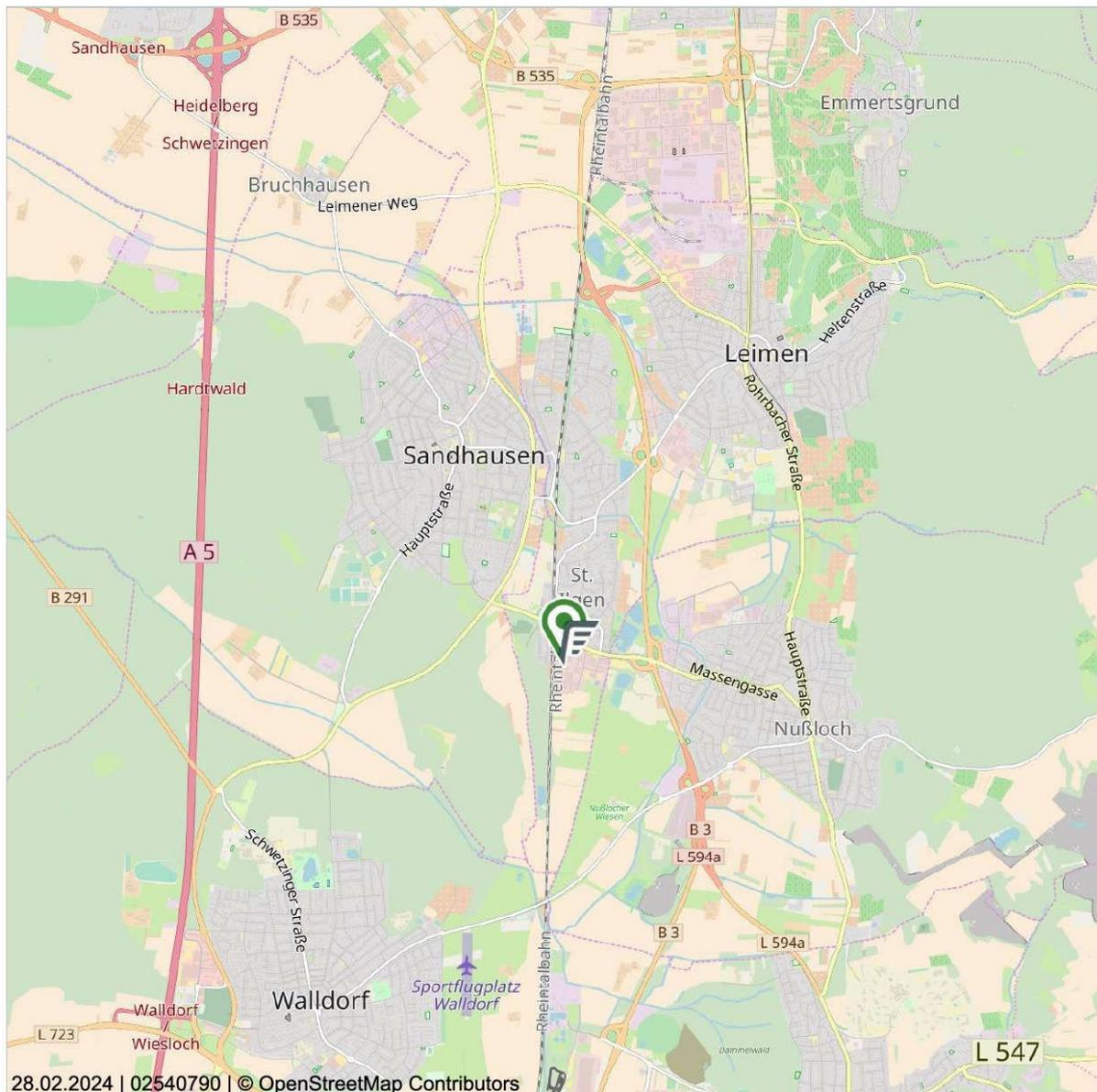
Anlage 3: Auszug aus dem **Regionalkarte** (nicht maßstabsgetreu) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Regionalkarte on-geo

69181 Leimen , Baden, Unterm Sand 11



geoport



28.02.2024 | 02540790 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

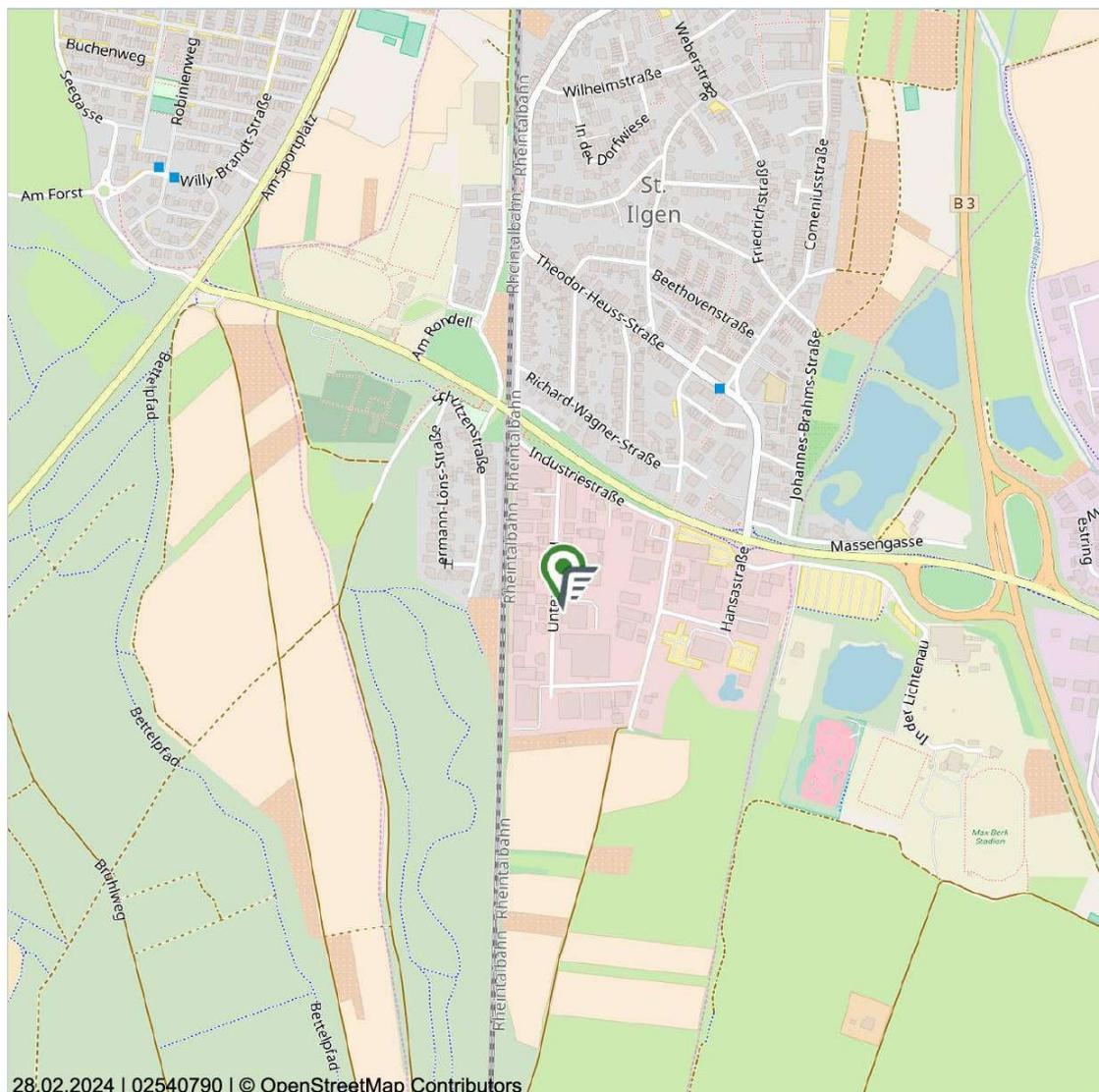
Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Stadtplan** (nicht maßstabsgetreu) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Stadtplan on-geo
69181 Leimen, Baden, Unterm Sand 11



geoport



28.02.2024 | 02540790 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

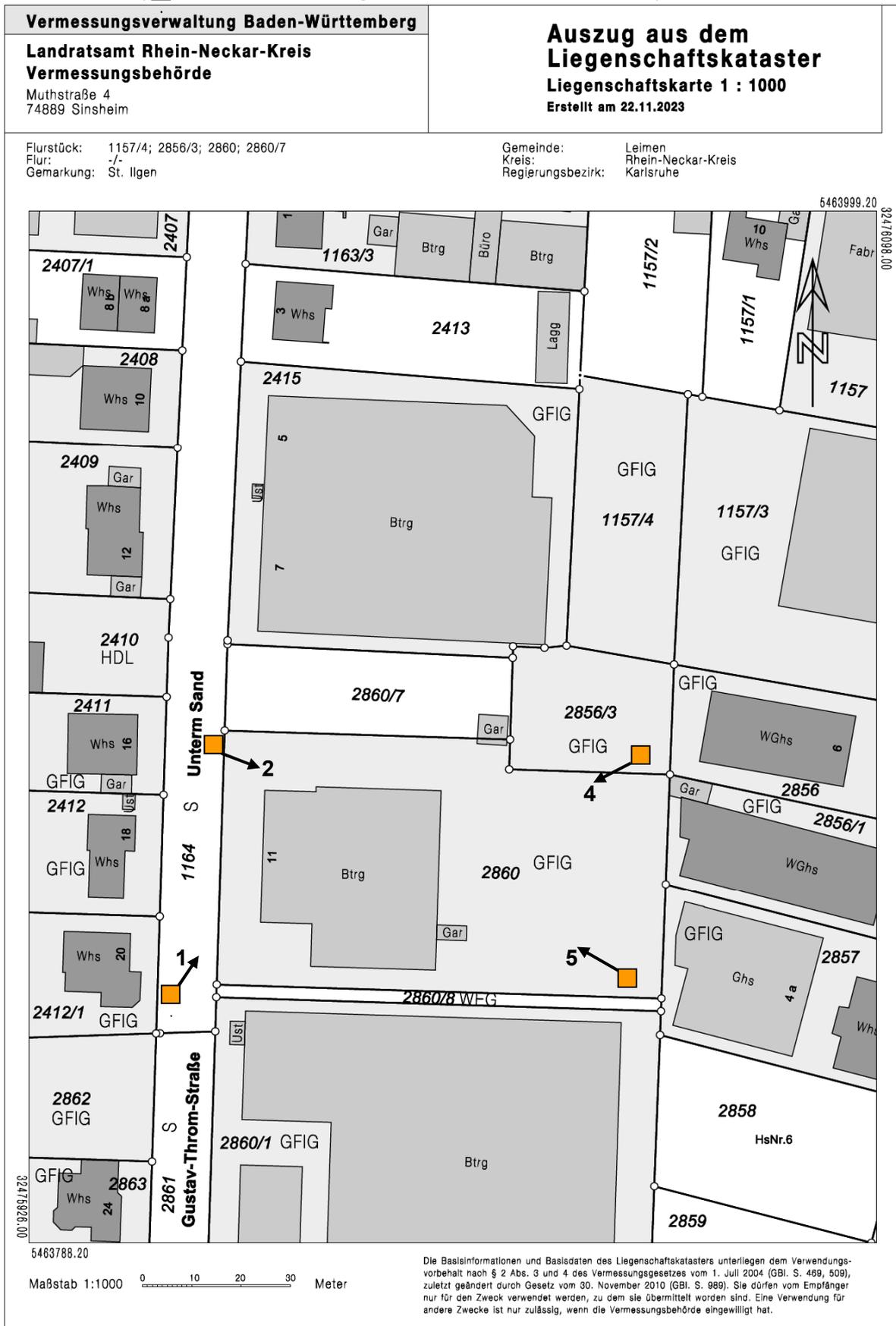
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02540790 vom 28.02.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 5: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)

(■ Standort → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 6: **Fotos** (34 Fotos auf 5 Seiten)



1. Blick von Südwesten



2. Blick von Nordwesten



3. Tankanlage



4. Blick von Nordosten



5. Blick von Osten



6. Verladerampen



7. Waschhalle und Garage (im OG Waschtechnik für Waschhalle)



8. Waschtechnik im OG der Garage



9. Waschtechnik im OG der Garage



10. Waschhalle



11. Waschhalle



13. Technik Waschhalle



14. Lagerhalle



15. Lagerhalle



16. Tore an Verladerampen



17. Wechselrichter für Photovoltaikanlage



18. Flur EG



19. Herren-WC EG



20. Teeküche



21. Büroraum



22. DU/WC EG



23. Gebäudetechnik



24. Gebäudetechnik



25. Büro Lagermeister



26. Büro/Empfang



27. Treppenhaus



28. Fugenabriss



29. Büro OG



30. WC OG



31. Büroeingang (Anstrichmängel Fassade)



32. Sockelschäden Halle

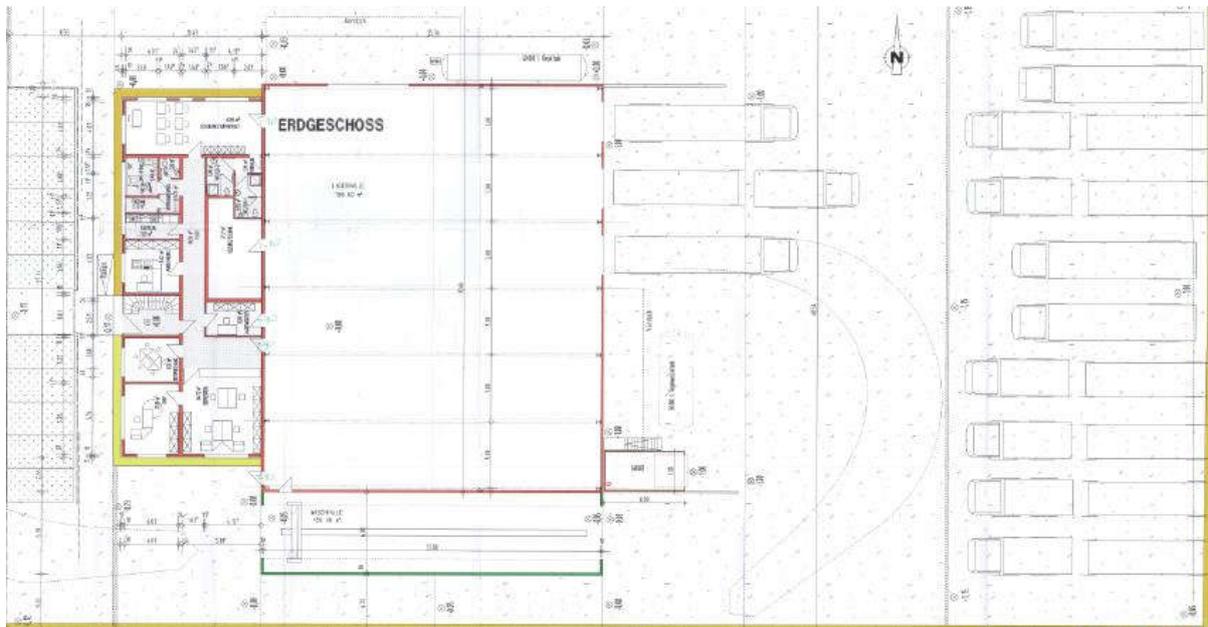


33. Sockelschäden Halle

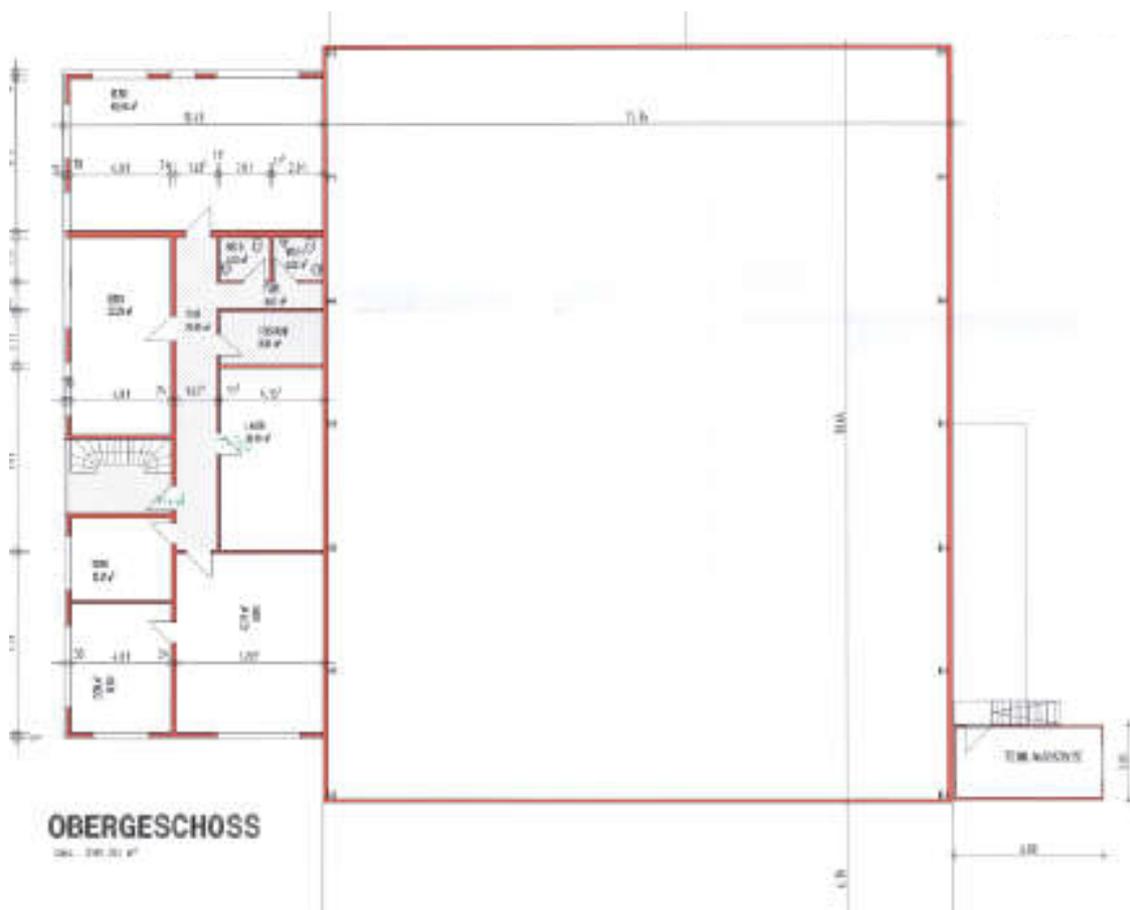


34. Alarmanlage

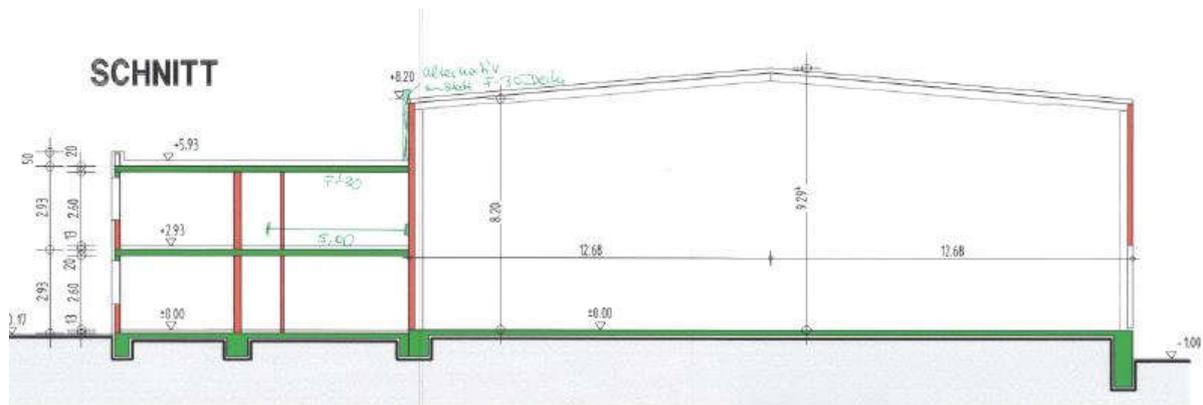
Anlage 7: **Grundrisse, Schnitt** (2 Seiten, aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu)



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Quelle: Bauamt Leimen

Anlage 8: Bewertung der **Photovoltaikanlage**

Allgemeines zur Bewertung von PV-Anlagen:

Bei Ertragsobjekten wie Logistikimmobilien liegt es in der Natur der Sache, dass auch die Installation einer PV-Anlage in erster Linie aus Ertragsgründen erfolgt.

Für die Bewertung gibt es hierbei keine allgemein anerkannte Vorgehensweise, so dass es hier tlw. zu stärker abweichenden Werten kommen kann. Die betriebswirtschaftlichen Aspekte spielen hier eine zusätzliche wichtige Rolle, können aber nicht berücksichtigt werden.

Insgesamt hat sich eine Bewertung über die Einspeisevergütungen und die Restlaufzeit der Photovoltaikanlage als kapitalisierter Barwert in der Bewertung als übliche, marktkonforme Berechnungsmethodik, erwiesen. Dieses Verfahren ähnelt dem Ertragswertverfahren der Marktwertermittlung.

Hierbei wird als Gesamtnutzungsdauer die wirtschaftliche Nutzungsdauer (Betriebsdauer), d. h. die garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung nach dem EEG, Fassung 2014 (Erneuerbare Energien Gesetz) angesetzt.

Der Stromertrag einer PV-Anlage ist von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Neben unterschiedlichen technischen Faktoren, wie z. B. der Modulart, der Ausrichtung, der Dachneigung und der Nennleistung, bestimmt maßgeblich die jährliche Energieeinstrahlung die solaren Erträge. Dieser mittlere jährliche Ertrag ist abhängig von den Einstrahlungsbedingungen sowie der geografischen Breitenlage.

In Deutschland kann man bei einer gut ausgerichteten fest installierten Anlage pro 1 kWp Leistung mit einem Jahresertrag zwischen 800 kWh in Norddeutschland und 1.000 kWh in Süddeutschland rechnen (eon 2021).

Ermittlung des Barwertes der PV-Anlage:

Mir liegt ein Sachverständigengutachten vom 30.11.2017 vor, in dem die Photovoltaikanlage zum Stichtag 01.01.2018 bewertet wurde. Weiterhin liegt mir eine Kopie des Einspeisevertrags vom 24.02.2011 vor. Weitere Angaben sind dem vorliegenden Gutachten entnommen (bei Abweichungen ist die Berechnung ggf. zu korrigieren).

Gemäß Sachverständigengutachten vom 30.11.2017 handelt sich um eine 67,68 kWp-Anlage (282 Module, durchschnittlich 240 Wp; multikristalline Silizium-Module; 7 Wechselrichter) in Leimen (Mitte Deutschlands in Nord-Süd-Betrachtung).

Hersteller der Photovoltaikanlage: Yingli Green Energy Holding Co. Ltd YINGLISOLAR.com.

Die Gesamtkosten der Anlage beliefen sich auf 186.120,- € (2.750,- €/kWp).

Die Anlage ging, gemäß Einspeisevertrag, am 14.12.2010 ans Netz. Gemäß Sachverständigengutachten wurde der erzeugte Strom zunächst vollständig an die EnBW Regional AG, Stuttgart veräußert.

Die Einspeisevergütung (konstant) pro Jahr beträgt für die ersten 20 Jahre 0,3217 €/kWh (unterstellt bis 31.12.2030).

Nach einer Novellierung des EEG ist eine Nutzung der erzeugten Energie jedoch auch im Eigenverbrauch möglich. Nach Angabe des Zwangsverwalters wurde die Anlage in jüngster Zeit auch so genutzt. Eine Einspeisung erfolgt derzeit nicht.

Bewertungszeitpunkt ist der 07.12.2023.

Der elektrische Energieertrag der PV-Anlage ist u.a. von folgenden Einflussfaktoren abhängig:

Module:	240 Wp
Anzahl der Module:	282
Anlagengröße:	67,68 kWp
Standort:	69181 Leimen
Ausrichtung:	180° S
Neigung ca.:	10°

Globalstrahlung: 1.227 kWh/(m²a); (Quelle: LUBW, Datengrundlage 2007-2016)

Globalstrahlung: 1.203 kWh/(m²a); (Quelle: PV-Simulation, Meteornormdaten 2019)

Globalstrahlung gewählt: Rd. **1.200 kWh/(m²a)**

Performance Ratio: PR (0,7 bis 0,85): **0,85** (unterstellt, in Mitteleuropa liegt die mittlere Jahres-PR von neuen Dickschicht-Aufdachanlagen häufig zwischen 0,80 und 0,85, gestützt durch Hottgenroth-PV-Simulation, aus der sich ein Wert von 0,847 ergibt).

Jahresenergieertrag WA: $1.200 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a}) * 67,68 \text{ kWp} * 0,85 = 69.033,6 \text{ kWh}$ **rd. 69.000 kWh**

Spezifische WA: Je installierter Leistung von 1 kWp entspricht dies einem Ertrag von rd. $69.000 \text{ kWh} : 67,68 \text{ kWp} = \text{rd. } 1.020 \text{ kWh/kWp}$ (= spezifischer Ertrag der Anlage).

Ertrag: rd. 1.020 kWh/kWp

Inbetriebnahme: 14.12.2010

EEG-Vergütung: 0,3217 €/kWh (Quelle: vorliegendes Gutachten 2017)

Berechnung: Erfahrungswerte, gestützt durch PV-Simulationssoftware

Software: Hottgenroth PV Simulation, Programmversion 4.6.4.21

Prognostizierter Solarertrag, inkl. eines Sicherheitsabschlags für Prognoseunsicherheiten, Stillstandszeiten u.a.:

Die technischen Nutzungsdauern von PV-Anlagen liegen gemäß heutigen Erfahrungen in einer Größenordnung von rd. 30 Jahren (Fraunhofer ISE 2020). Hinsichtlich der Degradation, d. h. des altersbedingten Leistungsabfalls der Module, geben viele Hersteller heutzutage Leistungsgarantien über Laufzeiten von mindestens 20 Jahren.

Innerhalb der Bewertung werden die monetären Erträge bei der Marktwertermittlung über den gesetzlichen Vergütungszeitraum von 20 Jahren zzgl. Installationsjahr angesetzt. Die steuerliche Betrachtung liegt gemäß der gültigen Abschreibungstabelle ebenfalls bei 20 Jahren.

Aus der Sicht eines Investors sollten bei der Prognose der durchschnittlichen langfristigen Solarerträge Sicherheitsabschläge einkalkuliert werden für

Prognoseunsicherheiten (bis 4 %)

Leistungsabweichungen der Komponenten (z.B. 3 %)

Stillstandszeiten (z.B. 2 %) sowie für

eine Leistungsdegradation der Anlage durch Leistungsverluste von jährlich 0,15 % (Quelle: Fraunhofer ISE 2020) im Laufe der Nutzung bzw. für das bisherige Anlagenalter von 13 Jahren (ca. 2 %).

Es wird somit ein geschätzter Sicherheitsabschlag von rd. 10 % vorgenommen, d. h. es wird von einem kalkulierten nachhaltigen jährlichen Solarertrag während der Nutzungszeit der PV-Anlage ausgegangen von:

$WA = 1.020 \text{ kWh/a pro kWp} * 0,9 = 918 \text{ kWh/a pro kWp}$
rd. 920 kWh/a pro kWp

$WA = 920 \text{ kWh/a pro kWp} * 67,68 \text{ kWp} = 62.265,60 \text{ kWh}$
rd. 62.000 kWh

Es kann mit folgender nachhaltiger Vergütung gerechnet werden:

Nach Angabe des Zwangsverwalters erfolgt derzeit keine Einspeisung, die Anlage wurde zuletzt für den Eigenverbrauch genutzt. Plausibel ist dies vor dem Hintergrund, dass frühere Netzbetreiber die Anlage, nach Rücksprache, in ihrem Bestand nicht mehr führen. Gleichwohl bestätigen sie, dass eine Einspeisevergütung gemäß EEG auch bei Eigentumsübertrag grundsätzlich für die Dauer von 20 Jahren zzgl. Jahr der Inbetriebnahme Gültigkeit hat. Aus dem Grunde kann im Rahmen dieses Gutachtens nur von dieser Zahlengrundlage ausgegangen werden. Bei Abweichungen ist die Berechnung ggf. anzupassen.

Die Einspeisevergütung beträgt gem. Gutachten 2017 bzw. dem Einspeisevertrag 32,17 Ct/kWh.

Rohrertrag: $62.000 \text{ kWh/a} * 32,17/100 \text{ €/kWh} = \text{19.945,40 €/Jahr}$

Dieser Betrag kann als Rohertrag im Sinne der ImmoWertV angesehen werden, da er nachhaltig während der kalkulierten Nutzungsdauer zur Verfügung steht. Um den Reinertrag zu erhalten, sind nachhaltige Bewirtschaftungskosten (BWK) in Abzug zu bringen.

Diese setzen sich zusammen aus:

- Kosten für Versicherungen (Elektronikversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung, Ertragsausfallversicherung)
- Instandhaltung (insbesondere Rückstellungen für Austausch der Wechselrichter;
- Rückstellungen für Ersatzgeräte stellen den größten Kostenblock dar)
- Verwaltungskosten (Zählerablesung, Buchführung, Steuerberatungskosten)
- ggf. Reinigungskosten, Kosten für Wartung der Wechselrichter
- Ausfallwagnis (das Ausfallwagnis wurde bereits bei der Prognose der Solarerträge berücksichtigt).

Typische durchschnittliche Benchmarks für kalkulatorische BWK, Angaben gelten p. a. (Quelle: HypZert):

8,- bis 42,- €/kWp, i. M. 25,- €/kWp

Bewirtschaftungskosten:

$67,68 \text{ kWp} * 25,- \text{ €/kWp} = 1.692,- \text{ €}$
entspricht ca. 8,5 % bzw. **rd. 9 %** des Rohertrages

Berechnung des Reinertrags:

Rohertrag: 19.945,40 €

./. BWK, geschätzt 9 % des Rohertrags: - 1.795,09 €

Reinertrag: rd. 18.150,- €

Kapitalisierung des Reinertrags auf die Restnutzungsdauer (Restlaufzeit der EEG-Vergütung bis 31.12.2030):

Im Rahmen von Verkehrswertermittlungen von Immobilien mit PV-Anlagen hat sich in der Vergangenheit eine Spanne des Kapitalisierungszinssatzes zwischen 4 und 6 % als marktgerecht herauskristallisiert.

Mit abnehmender Restlaufzeit ergeben sich höhere Liegenschaftszinssätze. Für Anlagen mit einer verbleibenden Förderungszeit nach EEG zwischen 5 und 15 Jahren wurden durchschnittliche Liegenschaftszinssätze von 4 – 10 % (weniger als 5 Jahre > 10 %) angegeben (Quelle: HypZert).

Es wird ein Zinssatz von 8 % gewählt.

Bewertungszeitpunkt:	07.12.2023
Reinertrag:	18.150,- €
Restlaufzeit:	rd. 7 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	8 %
Barwertfaktor (8 % / Laufzeit rd. 7 Jahren):	5,21
Barwert:	$18.150,- \text{ €} * 5,21 = 94.562,- \text{ €}$

Barwert der PV-Anlage geschätzt

rd. 95.000,- €

Quelle: Studie „Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung“, Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH, Stand: Jan. 2022

Anmerkungen: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Photovoltaikanlage konnte nicht besichtigt werden. Technischer Zustand und Funktionsfähigkeit der Anlage wurden nicht überprüft.

Sollte die Photovoltaikanlage getrennt von dem Grundstück veräußert werden, wird auf die Möglichkeit der dinglichen Sicherung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit verwiesen.