

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten-Nr.:
25.082

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAZert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: **2 K 287/24**



Ort: **68766 Hockenheim**

Straße: **Gleisstraße 32**

Objektart: **Gewerbegebäude
(Gewerbehalle mit Außenflächen)
auf Flst.Nr. 4183/59
-im Erbbaurecht-**

Wertermittlungsstichtag: **16.09.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-des Erbbaurechts-

331.000EUR

-ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses-

- ohne Berücksichtigung von Altlasten-

In Worten: Dreihunderteinunddreißigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 57 Seiten und 9 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1 Vorbemerkungen	5
2.2 Auftrag	6
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	7
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
3.1 Grundbucheintragungen	8
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	11
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4.1 Örtliche Lage	11
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
5.1 Vorbemerkungen	18
5.2 Bauweise und Nutzung	18
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	19
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	26
6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht	27
6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29
6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücks.)	34
6.5 Sachwert	35
6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert	41
6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses - ausgehend vom vorläufigen Sachwert	43
6.6 Ertragswert	44
6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	51
6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	52
6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)	53
6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)	54
6.9 Verkehrswert	54
6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	55

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

57

8. ANLAGEN

Seitenanzahl

Anlage 1:	Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2:	Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3:	Baupläne, unmaßstäblich	2
Anlage 4:	Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5:	Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6:	Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 7:	Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8:	Starkregenkarte	1
Anlage 9:	Hochwasserrisikokarte	1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Freistehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Gewerbehalle mit drei Büroräumen und zwei WCs sowie befestigter Hoffläche	
Wertermittlungstichtag	16.09.2025	
Flst.Nr.	4183/59	
Grundstücksgröße	3.126 m ²	
Vermietbare Fläche	Gewerbehalle mit Büro- und Nebenräumen und befestigter Hoffläche	409,00 m ²
Bruttogrundfläche	450,00 m ²	
Baujahr	1979	
Jahres-Rohertrag	40.140 EUR	
Bewirtschaftungskosten	15,00%	
Liegenschaftszinssatz	5,00%	
Vervielfältiger	9,39	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	13	
Bodenwert, unbelastet	515.790 EUR	
Vorteilsbetrag Bodenwert für den Erbbauberechtigten (ohne Erbbauzins)	311.680 EUR	
Sachwert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)	405.634 EUR	
Ertragswert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)	331.061 EUR	
Verkehrswert des Erbbaurechts -ohne Erbbauzinsberück. -	331.000 EUR	
Wert pro m ² Nutzfläche (als Volleigentum)	1.404 EUR	*
Rohertragsfaktor (Verkehrswert Volleigentum/Rohertrag)	14,30	*
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert Volleigentum)	6,99%	*
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert Volleigentum)	5,95%	*
Grundstücksfaktor (Bodenwert unbelastet/Nutzfläche)	1.261 EUR	*

* die Ableitung dieser Wertparameter bezieht sich auf das unbelastete Volleigentum (Ertragswert), ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 69149 Mannheim
Aktenzeichen:	2 K 287/24
Beschluss:	Vom 16.06.2025 mit Auftragsschreiben vom 17.06.2025
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 16.06.2025 (2 K 287/24).
Ort:	68766 Hockenheim
Straße:	Gleisstraße 32
Flst.Nr.:	4183/59
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 11.08.2025 und am 16.09.2025

Teilnehmer: Am 11.08.2025 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Das Tor wurde geschlossen, als zwei Mitarbeitende der Gläubigerin ankamen. Am 16.09.2025 Außen- und Innenbesichtigung mit xxxxx sowie dem unterzeichnenden Sachverständigen.

Wertermittlungstichtag: **16.09.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **16.09.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 16.06.2025
- Erbbaugrundbuchauszug Blatt Nr. 605 vom 18.06.2024

Von den Beteiligten übergebene

Unterlagen:

- Grundrisspläne (Baugesuch von 2014, nicht durchgeführt)
- Bericht des Zwangsverwalters vom 16.07.2024
- Übersendung des Mietvertrages durch den Zwangsverwalter

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Angaben aus der Bauakte von der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, am 14.08.2025:
Baugenehmigung vom 03.04.1979: Erstellung einer Lagerhalle mit Nebenräumen mit Bauplänen
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 14.08.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Finanzen, vom 25.08.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 13.08.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, abgerufen über die Homepage der Stadt Hockenheim (gis-hockenheim) am 13.08.2025
- Anforderung des Erbbaurechtsvertrages sowie der sonstigen Bewilligungen in Abt. 2 des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 13.08.2025
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 15.08.2025 bzgl. Altlastenverdacht
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale: Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Erbbaurechtsgrundbuch

Datum: Vom 18.06.2024

Erbbaurechtsnehmer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Erbbaurechtsnehmer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
2. xxxxx

Grundstückseigentümer: xxxxx

Grundbuch von: Hockenheim

Amtsgericht: Mannheim

Gemarkung: Hockenheim

Blatt: Nr. 605

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Hockenheim Nr. 10261 unter BV Nr. 1 verzeichneten Grundstück:
Flst. Nr. 4183/59 Gleisstraße 32, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:
3.126 m²
in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 66 Jahren ab 14. April 1978.

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten.

Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist xxxxx eingetragen, welche einen Heimfallanspruch hat.

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 04.02.1977 Bezug genommen.

Bei Anlegung des Erbbaugrundbuches hier vermerkt (AS. 3/31) am 14.04.1978.

Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)
Erbbauzinsreallast in Höhe von 2.397,45 Euro (zweitausenddreihundertsiebenundneunzig 45/100) Euro für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 04.02.1977. Eingetragen (AS 3/31) am 14.04.1978.

Lfd. Nr. 2)
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Rang nach Abteilung II Nr. 4 und 5 und Abteilung III Nr. 1, 2 und 3. Bezug: Bewilligung vom 04.02.1977. (Eingetragen (AS 3/31) am 14.04.1978.

Lfd. Nr. 3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisations- und Versorgungsleitungsrecht) für Stadt Hockenheim. Rang nach Abt. III Nr. 1, 2 und 3. Bezug: Bewilligung vom 04.02.1977. (Eingetragen (AS 3/31) am 14.04.1978.

Lfd. Nr. 4)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 2.397,45 Euro (zweitausenddreihundertsiebenundneunzig 45/100) Euro für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Versäumnis-Urteil des Landgerichts Mannheim vom 14.11.1989. Eingetragen (AS 125/133) am 22.11.1990.

Lfd. Nr. 5)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 254,00 Euro (zweihundertvierundfünfzig) Euro für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Rang vor Abt. II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 11.12.2002 (Notariat II Schwetzingen, UR 3083/02). Eingetragen (AS 195/1991) am 04.02.2003.

*Lfd. Nr. 6) Die Eintragung ist gelöscht**Lfd. Nr. 7)*

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 995,31 Euro (neunhundertfünfundneunzig 31/100) Euro für den jeweiligen Eigentümer des Flst.Nr. 4183/59. Hat Rang vor Abt. II Nr. 2 und 8 sowie Rang vor Abteilung III Nr. 4. Bezug: Bewilligung vom 28.01.2015 (Notar , UR 194/2015). Eingetragen am 05.03.2015.

*Lfd. Nr. 8) Die Eintragung ist gelöscht**Lfd. Nr. 9)*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 14.06.2024 (2 K 287/24). Eingetragen (MAN004/364/2024) am 18.06.2024.

Lfd. Nr. 10)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 14.06.2024 (2 L 7/24). Eingetragen (MAN004/364/2024) am 18.06.2024.

Wertung der Eintragungen:

Bei den Eintragungen 1, 2, 4, 5 und 7 handelt es sich um für Erbbaugrundstücke übliche Eintragungen.
Das Erbbaurecht wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt!

In der Bewilligung vom 04.02.1977, bei der es sich um den Erbbaurechtsvertrag handelt, ist die Dienstbarkeit (Kanalisations- und Versorgungsleitungsrecht) nicht näher erläutert und auch kein Lageplan beigelegt. Gemäß mündlicher Nachfrage beim Tiefbauamt Hockenheim verläuft das städtische Leitungssystem offenbar nicht über das zu bewertende Grundstück.

Weitere Nachforschungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

Auftragsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren Wertbeeinflussungen auf Grund von Einträgen in der 2. Abteilung (Grunddienstbarkeiten, Reallasten usw.) unberücksichtigt. Das bedeutet, dass der Verkehrswert diesbezüglich lastenfrei auszuweisen ist.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren bleibt der Erbbauzins bei der Bewertung des Erbbaurechts unberücksichtigt. Die Berechnung des Barwerts des Erbbauzinses erfolgt allerdings separat unter Punkt 6.7.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Ketscher Weg, rechts", welcher am 10.03.1981 in Kraft getreten ist sowie die 2. Änderung vom 07.10.2009. Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

GI 1: Industriegebiet, abweichend vom Zulässigkeitskatalog des § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hockenheimer Sortimentsliste/s. Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim vom 19.12.2007 (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO), selbständige Werbeanlagen als Hauptnutzung (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit folgender Beschränkung: für Grundstücke > 1.000 m² bis 10.000 m² Größe max. zwei Wohnungen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8, BMZ 6,0, maximale Gebäudehöhe 12 m, Festlegung von Baugrenzen

Hinweis: im rückwärtigen Bereich ist der Bereich außerhalb des Baufensters zusätzlich als "Bauverbotszone" eingestuft. Dieser Bauverbotsstreifen entlang der A 61 und der Bundesstraße 39 regelt ein Anbauverbot (40 m zur Bundesautobahn und 20 m zur Bundesstraße). In dem Bauverbotsstreifen sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes außer Stellplätzen oder Parkierungsflächen keinerlei Anlagen und Nebenanlagen (Werbeanlagen, Garagen, Carports etc. zulässig).

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 14.08.2025 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt ist an die xxxx vermietet. Geschäftsführer ist xxxxx. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Autovermietung mit An- und Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör. Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 4183/59 ist gemeinsam mit dem angrenzenden Parkplatzgrundstück Flst.Nr. 4518 vermietet (das Flurstück ist Gegenstand in einem eigenen Verfahren). Der Mietvertrag wurde für 10 Jahre fest geschlossen und läuft demnach bis 2033.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Hockenheim ist eine große Kreisstadt mit ungefähr 22.000 Einwohnern und liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Hockenheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt rund 21 km südöstlich von Mannheim, rund 18 km südwestlich von Heidelberg und rund 25 km südöstlich von Ludwigshafen.

Wirtschaftsdaten:

Hockenheim liegt in einer wirtschaftsstarken Region mit sehr guter Verkehrsanbindung. Aufgrund der Wirtschaftsvielfalt und der damit verbundenen geringen Abhängigkeit von einzelnen Branchenentwicklungen kann Hockenheim auf eine gute Infrastruktur verweisen. Die vielseitig strukturierte und innovative Wirtschaft in Hockenheim wird gleichermaßen von Traditionsunternehmen wie von jungen Betrieben getragen. Darunter befinden sich namhafte international tätige Unternehmen und Marktführer ihrer Branchen.

Einpender an SvB: 73,0%

Auspender an SvB: 77,9 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.hockenheim.de, www.immobilienscout.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

**Bausektor / Nachfrage
Immobilien:**

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Hockenheim im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 6,3 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 68766 (Hockenheim) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Mikrolage

Das Objekt befindet sich Gewerbe- und Industriegebiet Talhaus, nordöstlich der Kernstadt Hockenheim in der Gleisstraße in Ortsrandlage. Das Grundstück liegt direkt benachbart bei dem Schnittpunkt der Bundesautobahn A 61 und der Bundesstraße 39.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Keine Wohnlage

Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Einfache Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend eingeschossige Gewerbegebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Hockenheim (Stadtverwaltung) beträgt die Entfernung ca. 2,5 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraße 39 verläuft zwischen dem Ortsgebiet von Hockenheim und dem Gewerbegebiet in Nord-Süd-Richtung, direkt rückwärtig am Bewertungsobjekt. Die Bundesautobahn A 6 verläuft östlich von Hockenheim in Nord-Süd-Richtung. Die Autobahn A 61 verläuft ca. 40 m südlich des Bewertungsobjekt (höherliegend) und durchquert das Gewerbe-/Industriegebiet Talhaus. Das Autobahndreieck Hockenheim (A 6/ A 61) befindet sich nördlich des Stadtgebiets. Die nächste Autobahnauffahrt ist ungefähr 4 km entfernt.
ÖPNV:	Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) betreibt in Hockenheim zwei Buslinien. Die Linie 717 verkehrt zwischen Heidelberg - Schwetzingen - Ketsch - Hockenheim - Speyer. Die Linie 710 pendelt zwischen Mannheim - Rohrhof - Brühl - Ketsch. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 1000 m vom Objekt entfernt. Der Bahnhof in Hockenheim ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Richtung Mannheim/Karlsruhe). Der Bahnhof von Hockenheim ist ca. 2,5 km entfernt.
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Hockenheim vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Hockenheim gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kreisstadt sind vorhanden. Stadthalle, Volkshochschule, Bibliothek, verschiedene Museen, Vogelpark, Gartenschaupark und Freizeitbad Aquadrom sind am Ort.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Gleisstraße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu einer Seite. Neben der Fahrbahn befindet sich ein Bahngleis.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurde ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen durch die höherliegende Autobahn A 61 (ca. 40 m entfernt) und die angrenzende Bundesstraße festgestellt.

Zusammenfassende

Beurteilung:

Einfache Gewerbelage im Gewerbe-/Industriegebiet Talhaus in Randlage am Schnittpunkt der A 61 / B 39

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.hockenheim.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 4183/59 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, welches im Straßenverlauf abgerundet ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 67 m und ca. 78 m

Grundstückstiefe:

Bis ca. 56 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gewerbegebäude mit keiner Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Eine Grenzüberbauung ist demnach nicht vorhanden.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel bis stark" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Bezüglich weiterer Naturgefahren ist Risiko für Blitzschlag, Wintersturm, Hagel und das Hitzerisiko 2041-2070 leicht erhöht. Stark erhöht ist das Hitzerisiko ab dem Jahr 2071.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal. Die südlich verlaufende Bundesautobahn liegt allerdings deutlich höher als das Bewertungsgrundstück.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 15.08.2025 ist der nördliche Teil des zu bewertenden Grundstücks Flst.Nr. 4183/59 im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächen-Nr. 004220-00 "AA Kiesgrube Süß, Gewinn Bürgerstücker" verzeichnet. Es handelt sich um eine Kippe.

Der Standort wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz auf Beweismiveau 2 eingestuft. Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchungen festgestellt wurden und aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, liegen auf den Flächen Bodenmassen vor, die nicht "unkontrolliert" abgelagert werden können.

Der Standort wurde zudem für den Wirkungspfad Gefahren durch Deponiegas in den Handlungsbedarf B-Neubewertung bei Änderung der Exposition auf Beweismiveau 2 eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es liegen im Schadensherd zwar erhöhte Konzentrationen vor, aber in Proben des bewertenden Wirkungspfades sind die Prüfwerte eingehalten. Prüfwertüberschreitungen sind aber zu erwarten, wenn sich die Expositionsbedingungen wesentlich verändern würden.

Diese Angabe beruht auf dem Stand der Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt.

Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne Berücksichtigung (Untersuchung, Beurteilung, Entsorgung usw.) eventuell vorhandener Altlasten im Grund und Boden, im Grundwasser oder in den Gebäuden.

Es wird lediglich ein Sicherheitsabschlag vorgenommen, weil ein Verdacht auf Altlasten im Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht.

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt. Nach Auskunft der Stadt Hockenheim, Fachbereich Finanzen, vom 25.08.2025 sind für das Flst.Nr. 4183/59 keine Erschließungskosten mehr offen. Es bestehen allerdings offene Forderungen im Bereich Grundsteuer seit dem Jahr 2022.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Teils mit Metallzaun, teils mit Maschendrahtzaun, ein Metallschiebetor
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, sehr kleine Grünfläche. Auf der Außenfläche stehen 7 alte Container und 5 Container-Gerippe. Die Außenanlagen machen derzeit einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Auf der Hoffläche sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten. Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem Parkmöglichkeiten.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden (im Bürobereich).

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Der Sachverständige hat die Baugenehmigungen und die genehmigten Baupläne vom Bauamt Hockenheim auszugsweise übersendet bekommen. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 4183/59 befindet sich ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude.

Der Zugang erfolgt vom Hof aus.

Außerdem befindet sich an dem Gebäude angrenzend ein Bürocontainer ohne Fundamente, welcher gemäß Angabe im Eigentum der Mieterin steht und deshalb nicht mitbewertet wird,

Nutzung :

Gebäude: Gewerbegebäude (Gewerbehalle mit Nebenräumen)

EG:

Halle, drei Büroräume, zwei WCs und Vorraum.

Die Nutzungsfläche beträgt insgesamt ca. 409 m².

Außerdem wird die Hoffläche als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:**Gewerbegebäude (Gewerbehalle)**

Baujahr: 1979

Renovierung / Modernisierung /

Umbau: - Renovierungen im Laufe der Zeit

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Dachausbau: Entfällt

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Stahlkonstruktion, mit Gasbeton ausgemauert und Verkleidung mit Blech

Dach: Satteldach in Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, ungedämmt

Fassade: Verkleidung mit Trapezblech

Treppe: Keine

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden: Keine Rollläden

Türen: Holztüren mit Holzzargen, zwei elektrische Sektionaltore

Installation: Bauzeitübliche Hausinstallationen, ein Klimagerät

Heizung: Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper in den Büroräumen.
Die Halle ist unbeheizt.

Bodenbeläge: Betonboden in der Halle, Laminat in den Büroräumen, Fliesen in den Sanitärräumen

Sanitärräume: EG:
Zwei separate WCs, Waschbecken im Vorraum

Balkone, Terrasse: Keine vorhanden

Wärmedämmung / Schallschutz /
Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis: Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und verbesserungsbedürftig" zu beurteilen. Nur die Büros sind beheizbar, die Halle ist ungedämmt und unbeheizt.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um eine eingeschossige Gewerbehalle mit wenig Nebenräumen (Büro, WC). Die Halle ist mit einer Breite von 14,50 m Innenmaß stützenfrei ausgeführt. Der Grundrisszuschnitt ist einfach und zweckmäßig. Die Belichtung ist befriedigend. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in befriedigenden Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- bzw. Instandhaltungsschäden bzw. Mängeln/Schäden. Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann. Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Eine Überdachung mit Rampe ca. 20 m x 5 m
Sonstiges Zubehör:	Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne jegliches Inventar bzw. ohne Betriebseinrichtung.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Eingeschossige Gewerbehalle mit Nebenräumen in befriedigendem Gesamtzustand. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung (Gewerbegebiet) eingefügt.
----------------------------	--

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde als Lagerhalle mit Nebenräumen genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Das Objekt ist vermietet.
---------------------	---

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig ausschließlich eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplans, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung als Gewerbehalle mit Nebenräumen unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- 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 Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich 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 angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gewerbegebäude im Erbbaurecht.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des gemeinsamen Gutachterausschusses Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt einen Bodenrichtwert von **190,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land und gewerbliche Bauflächen.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **165,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Wegen der sehr starken Verkehrsimmissionen (Lautstärke, Feinstaub) wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen. Andere Grundstücke, die in der Bodenrichtwertzone weiter nordwestlich liegen, sind deutlich weniger beeinträchtigt.

Für die eingeschränkte Bebaubarkeit durch die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße in einer Breite von etwa 12 m ist das Baufenster etwas geringer als bei anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone und die mögliche bauliche Ausnutzung geringer. Hier wird ein Abschlag von 3 % für markt- und sachgerecht erachtet.

Eine Wertveränderung seit Festsetzung des Richtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	190 EUR		
Evtl. Zu-/ Abschläge:			
Abschlag wegen Immissionen	-19 EUR		
Abschlag wegen geringerer Ausnutzung	-6 EUR		
Bodenwert angepasst:	165 EUR		
-gerundet-	165 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 4183/59 mit einer Größe von 3.126 m²:</i>			
3.126	m ²	x	165EUR = 515.790 EUR
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks			= 515.790EUR

6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht

Definition gemäß §1

Abs. 1 ErbbauRG

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Wesentliche Merkmale des Erbbaurechts

Das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks). Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks.

Erbbaurechte können nur erstrangig bestellt werden. Damit ist gesichert, dass das Erbbaurecht auch im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet vereinbart sein.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, belastet und vererbt werden und wird deshalb in ein eigenes Grundbuch (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Erbbaugrundbuch wird i.d.R. auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen, weil dieser die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien enthält.

Erbbauzins

Der Erbbaugrundstückseigentümer erhält dafür, dass er seinen Boden dem Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, in der Regel ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Zahlung: den Erbbauzins.

Die Höhe des Erbbauzinses kann grundsätzlich zwischen den beteiligten Parteien frei verhandelt werden. Es ist jedoch zur Regel geworden, dass der Erbbauzins zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts in einem Prozentsatz festgelegt wird, der sich auf den zur Zeit der Begründung des Rechts gegebenen Bodenwert bezieht.

Verfahren

Weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt, muss der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**.

Für den vorliegenden Auftrag ist der Verkehrswert des Erbbaurechts zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2: Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

**Eignung und
Anpassung der Daten**

Gemäß § 9 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können Daten vom Sachverständigen geschätzt werden, falls zur Wertermittlung keine bzw. lediglich nicht geeignete Daten zur Verfügung gestellt werden können.

**Datengrundlage im
Bewertungsfall**

Der Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Ein Grundstücksmarktbericht wurde noch nicht veröffentlicht. Es sind auch nicht genug Vergleichspreise von veräußerten Erbbaurechten vorhanden, so dass eine Kaufpreisauswertung angefordert werden könnte und die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahren erfolgen könnte.

6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts**Grundlage**

Gemäß § 50 ImmoWertV ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts durch Bildung der Summe des Wertes des fiktiven Volleigentums abzgl. des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenzen aus dem angemessen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Diese Differenz entspricht dem Bodenwertanteil, wie er im vorherigen Verfahren der WertR bezeichnet wurde.

Ausgangsdaten

Der Erbbauvertrag ist vom 04.02.1977, das Erbbaurecht wurde im Grundbuch eingetragen am 14.04.1978 und endet mit Ablauf des 66. Jahres nach Eintragung zum 13.04.2044. Erbbaurechtsgeber ist xxxxx.

Die Restlaufzeit beträgt demnach noch ungefähr
19 Jahre -gerundet-

Gemäß Erbbauvertrag räumt die Grundstückseigentümerin den Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für das Grundstück ein gemäß § 1094 ff. BGB.

Im § 11 des Erbbauvertrages wird geregelt, dass dem Erbbauberechtigten nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf ein Vorrecht auf Erneuerung zusteht nach Maßgabe des § 31 ErbbauVO.

Gemäß Rückfrage beim Liegenschaftsamt der Stadt Hockenheim ist eine Verlängerung des Erbbaurechts üblich. Bei Anfragen durch den Erbbauberechtigten kommt möglicherweise auch eine Veräußerung des Grundstücks nach Ablauf des Erbbaurechts in Frage.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 13 Jahre.
Die Laufzeit des Erbbauvertrages ist somit länger als die Gebäuderestnutzungsdauer. Eine Entschädigung des Gebäudes wegen Vertragsablauf wird somit nicht fällig.

Laut Erbbauvertrag verpflichtete sich der Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Erbbaurechts (durch Zeitablauf) und bei Nichtverlängerung eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeines Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

Erzielbarer Erbbauzins

Jährlicher Erbbauzins (erzielbarer Erbbauzins)

Vgl. § 50 ImmoWertV (4): der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag:

2.397,45EUR - ursprüngl. Erbbauzins 4.689,- DM in Euro-
2.397,45EUR - Erhöhung seit 22.11.1990-
254,00EUR - Erhöhung seit 04.02.2003-
995,31EUR - Erhöhung seit 05.03.2015-

6.044,21EUR

**= aktueller jährlicher Erbbauzins
der gesamten Immobilie**

Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses (= gesetzlich oder vertraglich erzielbar) bei verpasster Erbbauzinsanpassung:

Ist aufgrund des Erbbaurechts ein Wohngebäude errichtet worden, darf der Erbbauzins frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Der Umstand, dass eine in der Vergangenheit vorgenommene Erhöhung des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers nicht ausgeschöpft hat, hat nicht zur Folge, dass er für einen späteren Zeitraum diesen Rahmen nicht ausschöpfen darf.

Üblicherweise werden zur Anpassung der Erbbauzinses im Erbbauvertrag entsprechende Sicherungs-/Anpassungsklauseln vereinbart.

Im Vertrag vom 04.02.1977 gibt es im § 3 eine Wertsicherungsklausel:

Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Grundstückswertes in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte (hinsichtlich des Grundstückswertes um mehr als 20 %) so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird.

Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel kann dennoch eine Anpassung infrage kommen, wenn sich das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung im Laufe der Zeit so stark verschoben hat, dass dem dadurch benachteiligten Vertragspartner ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist (Überschreitung der Opfergrenze). Unabhängig davon, ob es sich um ein Wohn- oder Gewerbegrundstück handelt, kann der Erbbauzins bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten von >150 % oder einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % - bemessen nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes - wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage angepasst werden.

Dabei bemessen sich Kaufkraftschwund und Lebenshaltungskosten am Lebenshaltungskostenindex bzw. dem Verbraucherpreisindex. In den folgenden Abschnitten werden diese Indizes genauer beschrieben.

Seitdem in die damalige ErbbauVO (heute: ErbbauRG) 1974 der § 9 a neu eingefügt wurde, ist eine Kopplung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex unzulässig, da die Bodenpreisentwicklung nicht der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entspricht.

Ein Erhöhungsanspruch ist jedoch bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbillig. Dementsprechend hat der BGH bei der Auslegung des Begriffs "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass entsprechend der sozialen Zielsetzung an die Daten anzuknüpfen ist, die am besten die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln. Danach kommt es auf den Mittelwert folgender Auswertungen an:

der Veränderung des (ehemaligen) Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (bzw. heute Verbraucherpreisindex) einerseits und der Veränderung der Indizes der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste

vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (= Einkommensindex) andererseits.

Vom Lebenshaltungskostenindex zum Verbraucherpreisindex

Der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen wird nach der Indexrevision im Jahr 2003 vom statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt.

An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000 (VPI 2000) getreten.

Aufgrund der Indexrevision ist bei der Berechnung von Erbbauzinsanpassungen der VPI zu verwenden.

Für privatrechtliche Verträge, die Wertsicherungsklauseln auf Basis eines dieser Verbraucherpreisindizes enthalten, ist nach Dezember 1999 ein Übergang auf den Verbraucherpreisindex (VPI) erforderlich; denn eine sachgerechte Fortführung der weggefallenen Lebenshaltungskostenindexreihe ist nicht möglich, auch nicht mit Hilfe mathematischer Berechnungen.

Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses (bei verpasster Anpassung)

Nach zuvor beschriebener Methode (Anpassung mittels VPI und Einkommensindex) wird der tatsächliche Erbbauzinssatz wie folgt berechnet:

Im vorliegenden Fall wurde im Erbbauvertrag eine Vereinbarung getroffen, dass bei Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse eine Anpassung möglich ist. Eine konkrete Abweichung wurde nicht genannt bzw. nur über den Bodenwert. Das hat zur Folge, dass sich die Anpassung des Erbbauzinses im Bewertungsfall ebenso am Lebenshaltungskostenindex (bzw. Verbraucherpreisindex), sowie Einkommensindex orientiert. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahre 2015. Somit muss überprüft werden, ob eine erneute Erhöhung des Zinses gerechtfertigt wäre.

Die letzte Zinsanpassung erfolgte zum 05.03.2015. Der aktuell vereinbarte Erbbauzins beträgt:
6.044,21EUR

Basisdaten zur Anpassung des Erbbauzinses

Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses	05.03.2015
Höhe des Erbbauzinses seit der letzten Anpassung	€ 6.044,21
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung (31.12.2014) (gem. Bodenrichtwertkarte Hockenheim 2014)	€ 110
Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2024)	€ 190
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung 1. Quartal 2015	83,80
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Stichtag 2. Quartal 2025.	114,60
Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung (März 2015); Index 2020=100, destatis	94,30
Verbraucherpreisindex zum Stichtag (August 2025); Index 2020=100, destatis	122,30

Aus dem Erbbauvertrag ergeben sich folgende Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses:

Eine Anpassung des Erbbauzinses kann erfolgen sobald die Grundstückspreise in gleicher oder ähnlicher Lage eine Veränderung von 20%, gegenüber dem Stande bei der letzten Erbbauzinsanpassung, erfahren haben oder wenn sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein nicht mehr angemessen sein sollten.

Wurden keine (konkreten) Anpassungsklauseln vereinbart, kann der Erbbauzins, wie im Abschnitt "Ausgangsdaten" erläutert (aufgrund von "Wegfall der Geschäftsgrundlage"), angepasst werden.

Berechnung

Veränderung der Bodenwerte (Grundstückspreise)

Bodenrichtwert zur letzten Erbbauzinsanpassung	€ 110
Werterhöhung um 20 %	€ 22
Notwendiger Bodenrichtwert zur Erhöhung des Erbbauzinses	€ 132
Bodenrichtwert zum Stichtag	€ 190

Veränderung der Bruttoverdienste Deutschland (2022 = 100):

Indexstand 1. Quartal 2015	83,8
Indexstand 2. Quartal 2025	114,6
Veränderung in Prozentpunkten	30,8
Veränderung in Prozent	% 36,75

Veränderung Verbraucherpreisindex (2020 = 100)

Indexstand VPI März 2015		94,3
Indexstand VPI August 2025		122,3
Veränderung in Prozentpunkten		28,0
Veränderung in Prozent	%	29,69

Gesamtveränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse:

Veränderung der Bruttoverdienste	%	36,75
Veränderung Lebenshaltungskosten	%	29,69
Mittelwert der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse	%	33,22

Unter Berücksichtigung der Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ergibt sich folgende Anpassung für den Erbbauzins:

Erbbauzinsanpassung

Erbbauzins seit letzter Anpassung	€	6.044,21
Erbbauzinsanpassung 33,22%	€	2.007,89
Neuer vertraglich möglicher Erbbauzins	€	8.052,10
erzielbarer Erbbauzins -gerundet-	€	8.050,00

Angemessener Erbbauzins

Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag war kein Erbbauzins in Prozent angegeben.

Vgl. § 50 ImmoWertV (3): der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwertes des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Karlsruhe werden recherchierte Erbbauzinssätze der Kirchen, des Land Baden-Württembergs und der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

Für Wohnbaugrundstücke beträgt der Erbbauzinssatz für Wohnen bei verschiedenen Erbbaurechtsgebern 4 %. Die Stadt Karlsruhe hat aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen den Erbbauzins befristet auf 2 % gesenkt. Für Gewerbegrundstücke werden vom Land Baden-Württemberg und auch von der Stadt Karlsruhe ein Erbbauzins von 6 % angegeben.

Die Stadt Stuttgart hat seit 2022 Erbbauzinssätze gesenkt auf 2 % für Wohnimmobilien und 3,5 % für Gewerbeimmobilien.

Die Stadt Hockenheim gibt einen Erbbauzins für Wohnungen und Gewerbe von 3 % bis 5 % an.

Aufgrund der vorliegenden Recherchen und Angaben wird in der Wertermittlung von einem üblichen Erbbauzins von 5 % für Gewerbe in Hockenheim ausgegangen.

Der angemessene Erbbauzins errechnet sich aus dem stichtagsbezogenen, unbelasteten Bodenwert x 5,00 % Zinsen =

$$515.790 \text{ EUR} \times 5,00 \% = 25.790 \text{ EUR pro Jahr}$$

**Differenz angemessener
und erzielbarer Erbbauzins**

Angemessener jährlicher Erbbauzins	=	25.790 EUR
abzügl. vertraglich erzielbarer Erbbauzins	= -	8.050 EUR
Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins	=	17.740 EUR
(entspricht jährlichem Zinsvorteil für den Berechtigten)		

**Kapitalisierung der
Differenz**

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund
19 Jahren
und einer Verzinsung von 5,00%
ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 12,0853

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:				
17.740 EUR	x	12,0853	=	214.393 EUR

6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zusätzlich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses zu ermitteln, da der Barwert des Erbbauzinses bei einer Zwangsversteigerung unter Umständen separat zu entschädigen ist. Eine Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts mit Berücksichtigung des tatsächlichen Zinses würde, bei Abzug des Wertersatzbetrags (Barwert des Erbbauzinses) rechnerisch zu einer doppelten Subtraktion des Erbbauzinses führen.

**Differenz angemessener
und erzielbarer Erbbauzins**

Angemessener jährlicher Erbbauzins	=	25.790 EUR
Abzug für tatsächlich vereinbarten Erbbauzins entfällt im Zwangsversteigerungsverfahren; der Erbbauzins wird mit 0,-- Euro angesetzt (Barwertberechnung siehe Punkt 6.7.):	= -	0 EUR
Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins)	=	25.790 EUR
(entspricht jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten)		

**Kapitalisierung der
Differenz**

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund
19 Jahren
und einer Verzinsung von 5,00%
ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 12,0853

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:				
25.790 EUR	x	12,0853	=	311.680 EUR

6.5. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

**Modernisierung/
Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Gewerbegebäude (Gewerbehalle mit Büro und Nebenräumen)

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 450,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (Büro, Sozialräume, Ausstellungsfläche etc.) Typ 16.2

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (nach Sanierung).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 566 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag für einen teilweise niedrigeren Gebäudestandard als in den Beschreibungen zu den Kostenkennwerten in der Standardstufe 3 angegeben. Für die unbeheizte Halle und die ungedämmte Fassaden- und Dachkonstruktion wird ein Abschlag von 10 % auf den ermittelten Kostenkennwert für markt- und sachgerecht erachtet.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Abschlag Gebäudestandard -10%

Summe der Zu- und Abschläge: + -10%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,90

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (gewerbliches Betriebsgebäude)
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,924 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

1979

Gebäudealter

46 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gewerbegebäude wurde 1979 errichtet. Im Laufe der Zeit wurden einige Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt (Sanitärräume, Bodenbeläge in Büro und WCs, Fenster, Heizung im Laufe der Zeit, Fassade usw.)

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	0
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1
Wärmedämmung der Außenwände		4	1
Modernisierung von Bädern		2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
Summe der Punkte		20	6

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18-20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Für die Variablen a, b und c sind der Werte der Tabelle 3, Anlage 2 zur ImmoWertV zu verwenden.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	40	Jahre
Gebäudealter:	46	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	6	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 13 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²: 566,00EUR

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x 0,900 = 509,40EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,924 = 980,09EUR

Bruttogrundfläche in m² x 450,00 = 441.041 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 441.041 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:
Überdachung mit Rampe 10.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 451.041 EUR

x Regionalfaktor (gemeinsamer GAA Schwetzingen)
451.041 x 1,0000 = 451.041 EUR

Der gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2023 für die zehn Städte und Gemeinden in seinem Bezirk einen Regionalfaktor von 1,20 zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

Dieser wird hier nicht angewendet, da bei Gewerbeobjekten keine Sachwertanpassung anhand Sachwertfaktoren vorgenommen werden kann und daher die Anpassung des Regionalfaktors zur Anwendung der modellkonformen Sachwertfaktoren entfällt.

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
451.041 EUR x 0,3250 = 146.588 EUR

Gewerbegebäude = 146.588 EUR

Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums

Gewerbegebäude	=	146.588 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	146.588 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert, Zuschlag für befestigte Außenflächen)	10,00% =	14.659 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		161.247 EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)		515.790 EUR
Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		677.037EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gewerbegebäude:

Entfällt = 0EUR

c) Da ein Altlastenverdacht besteht, wird ein merkantiler Minderwert berücksichtigt. **Es handelt sich hierbei nicht um die Beseitigung von eventuell vorhandenen Altlasten!**

= 20.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 20.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, zu dem die Stadt Hockenheim gehört, hat bislang noch keine Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte ermittelt.

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Auch die benachbarten Gutachterausschüsse haben keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen ermittelt, weil der Verkehrswert derartiger Objekte in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wird.

Zusammenfassung

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen nicht zur Verfügung. Es ist aus diesem Grunde keine weitere Anpassung des vorläufigen Sachwertes, mittels eines Sachwertfaktors, an die derzeitigen Marktverhältnisse möglich.

Marktangepasster**Sachwert des****fiktiven Volleigentums**

Vorläufiger Sachwert	=	677.037EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		677.037EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	20.000EUR
Marktangepasster Sachwert d. fikt. Volleigentum		= 657.037EUR

6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert-

**Wert des Erbbaurechts
(Sachwertverfahren)**

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts).

Erbbaurechtsfaktoren

Der Zweckverband Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Im Immobilienmarktbericht gibt es hierüber keine Angaben.

Auch umliegende Gutachterausschüsse haben großteils keine Erbbaurechtsfaktoren herausgegeben.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 Rheinland-Pfalz wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Allerdings nur bis zu einem Bodenwertniveau von 250,- Euro. Hier läge der Erbbaurechtsfaktor bei 0,92. Eine Unterscheidung in Region wurde aufgrund der geringen Kaufpreismengen nicht vorgenommen. Eine Auswertung für höhere Bodenwerte liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt a.M. 2023 wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Für Objekte in Siedlungsgebieten liegt der Quotient von einem Finanzmathematischen Wert von ca. 650.000,-- Euro bei einem bereinigten Kaufpreis von 500.000,-- Euro. Das entspricht einem Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,77.

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt zwar keine Erbbaurechtsfaktoren heraus, allerdings sind im Grundstücksmarktbericht 2020 Kaufpreise von Reihenmittelhäusern in Volleigentum und in Erbbaurecht dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 3.000,-- Euro (bei 36 Kauffällen)

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser im Erbbaurecht der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 2.446 Euro (bei 12 Kauffällen).

Im Durchschnitt ist somit ein Erbbaurecht in der betreffenden Baujahresklasse um den Faktor 0,81 zum Volleigentum verkauft worden.

Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt keine Erbbaurechtsfaktoren heraus. Die Erbbaurechtsfaktoren und ggf. Marktanpassung sind sachverständig festzulegen.

Bis zum Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte herausgegeben. Diese wurden in Abhängigkeit des Bodenwertes und der Rendite ermittelt.

Bei einem Bodenwert von 300,- bis 500,- Euro betrug der Wertfaktor bei einer Rendite von 0,05 % 0,9 bis 0,95.

Der Wertfaktor wurde im Rahmen der Erbbaurechtsermittlung nach WertR 2002 angewendet.

Die Höhe des Wertfaktors für den Erbbauberechtigten ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Der hier verwendete Marktanpassung mit dem Wertfaktor berücksichtigt also lediglich den Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Seitz; Das Erbbaurecht und seine Tücken, Abhandlung Zeitschrift GuG 1, 2020).

Im Prinzip ist dem ermittelten Wertfaktor noch eine zweite Marktanpassung (Abschlag) hinzuzufügen, so dass das Erbbaurecht insgesamt an den Markt angepasst wird. So wäre ein Erbbaurechtsfaktor, welcher etwas unter dem Wertfaktor Karlsruhe liegt, sach- und marktgerecht.

Auf Grundlage der recherchierten Auswertungen der Gutachterausschüsse wird nach sachverständigem Ermessen ein Erbbaurechtsfaktor von 0,90 im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet. Die Tatsache, dass es sich um ein Gewerbegrundstück handelt und für das Erbbaurecht eine Verlängerungsoption besteht, wurde hierbei berücksichtigt.

Berechnung

Vorläufiger Sachwert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	677.037EUR
Marktanpassung x 0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	677.037EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	515.790EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts) vgl. 6.4	+	214.393EUR
abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) -entfällt-	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	375.640EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor x 0,90		-37.564EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	338.076EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung x 1,0 (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)		0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	20.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	318.076EUR

6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Sachwertverf.)**Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung**

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung**Abzug des Bodenwerts
(unbelastet)****Addition des
Bodenwertanteils des
Erbbaurechts (ohne
Zinsberücksichtigung)**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	677.037EUR
Bodenwert (unbelastet)	-	515.790EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	311.680EUR
abgezinsten, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag). Gemäß der Berechnung unter Punkt 6.8 -entfällt-	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	472.927EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (soweit vom GAA ermittelt)	x 0,90	-47.293EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	425.634EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	20.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	405.634EUR

6.6 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag 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. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten 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 müssten.

3) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird .

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 14 % und 16 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

40.140 EUR	3,0%	=	1.204EUR
------------	------	---	----------

Instandhaltungsrücklage:

7,50EUR	408,98	Nutzungsfl.	=	3.067EUR
---------	--------	-------------	---	----------

Mietausfallwagnis:

40.140 EUR	4,0%	=	1.606EUR
------------	------	---	----------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Der Energiebedarf konnte nicht ermittelt werden.
 Der von co2online gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz herausgegebene Heizspiegel gibt Verbrauchswerte für Wohnhäuser an. Der nicht umlegbare Anteil der Co2-Bepreisung wird in Anlehnung daran mit einem geschätzten Pauschalansatz berücksichtigt. Es ist allerdings nur der Bereich der Büros beheizt.
 (= 125EUR
 (<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;
<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2021-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt**6.002EUR****Das entspricht ungefähr****15,00%**

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen hat keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für die Jahre 2020/2021 ausgewiesen:

Gewerbeobjekte in Gewerbegebiet**Spanne 4 bis 8 %**

Der Gutachterausschuss Mannheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 u. a. Liegenschaftszinssätze für **Gewerbeobjekte** veröffentlicht. Demnach beläuft sich der Liegenschaftszinssatz nach Kaufpreisauswertungen aus dem Jahre 2022 auf durchschnittlich **5,40 %** - Spanne 4,10 % bis 7,30 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 12,4 -Spanne 9,7 bis 16-).

Nach den Kaufpreisauswertungen von 2023 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz auf durchschnittlich **5,60 %** -Spanne 4,90 % bis 6,70 %- (RND 20 - 40 Jahre, Jahresrohertragsfaktor im Mittel 13,1 -Spanne 12,7 bis 13,9-). Die Auswertung für das Jahr 2023 besitzt allerdings eine statistische Unsicherheit wegen der geringen Anzahl der Kaufpreisauswertungen.

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze nach Nutzungsart ausgewiesen:

Gewerbe- und Industriegebäude**Spanne 2,5 bis 7,5 %**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Lager- und Produktionshallen**4,50 - 8,50 %****Industrieobjekte****6,50 - 9,50 %****Ansatz Liegenschaftszins**

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

5,00%

(Einstufungskriterien: Gewerbeobjekt als Gewerbehalle mit wenig Büro- und Nebenflächen in einem Gewerbegebiet in Hockenheim, deutlich unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Miete, kein Renovierungs- und Instandhaltungsstau).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 13 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Nutzungsfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

<u>Zu vermietenden Nutzungsflächen</u> (ohne Technik)	in m ²
EG, Büro mit Nebenräumen	66,08
EG, Hallenfläche	342,90
Gesamtnutzfläche:	408,98

Mietsituation

Das Objekt ist an die xxxx vermietet. Geschäftsführer ist xxxxx. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Autovermietung mit An- und Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör.

Gemäß Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 19.12.2023 und ist für 10 Jahre fest geschlossen.

Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 1.500,- Euro für das gesamte Objekt Gleisstraße 32 einschl. des als Stellplatzfläche genutzten Nachbargrundstücks Flst.Nr. 4518 (wird in separatem Verfahren versteigert). Nebenkosten werden nicht berechnet und sind vom Mieter direkt zu bezahlen.

Der Mietvertrag läuft bis Dezember 2033, zum Stichtag somit noch etwa 8 Jahre.

Eine ordentliche Kündigung wird gemäß Mietvertrag ausgeschlossen.

Gemäß § 57a ZVG besteht allerdings ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren:**

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist für die übrige Zeit der Mietdauer ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Da das Objekt deutlich unter der marktüblichen Miete vermietet ist, muss davon ausgegangen werden, dass **ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**, der das Objekt ersteigert, **den bestehenden Mietvertrag zum nächstmöglichen Termin kündigt**.

Es wird deshalb **kein Abzug für ein bestehendes Underrent** berücksichtigt (Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich vereinbarten Miete).

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 68766 (Hockenheim) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß ivd- Gewerbe-Preisspiegel 2024 werden folgende Durchschnittsbüromieten (Nettokaltmieten) pro m² angegeben:

Mannheim	einfacher Nutzungswert	9,65 Euro/m ²
	mittlerer Nutzungswert	12,30 Euro/m ²

Für sonstige gewerbliche Betriebsgebäude (Hallen/Lager) gibt es keine Mietauswertung.

Gemäß RIWIS Report Mietspiegel Mannheim 2024/2025, herausgegeben von bulwiengesa AG, München sind folgende Mieten 2023 vorhanden:

Logistik- und Lagerflächen	Spitzenmiete	6,60 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	5,50 Euro/m ²
Ausstellungs- und Serviceflächen	Spitzenmiete	8,50 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	6,0 Euro/m ²
Büromieten Peripherie	Spitzenmiete	13,50 Euro/m ²
	Durchschnittsmiete	11,20 Euro/m ²

Für das Gewerbegebäude mit Hallenfläche und drei Büros sowie zwei Toiletten in Hockenheim wird zum Stichtag eine Miete von **5,00 Euro pro m²** als marktüblich und nachhaltig erzielbar erachtet. Für die Büroflächen mit Nebenräumen wird eine Miete von **6,50 Euro** für marktgerecht erachtet. Die überwiegende Nutzung als (unbeheizte) Halle, die große Überdachung und die selbst für ein Gewerbegebiet immisionsbelastete Lage sind hierbei berücksichtigt.

Das bedeutet, dass die tatsächlich vereinbarten Miete unter der marktüblichen Miete liegt. Im Abschnitt 6.9 wird hierzu für die Restlaufzeit des Mietvertrages das Unerrent berechnet.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Nutzungsfläche Gewerbehalle (unbeheizt)	342,90	5,00EUR	1.715EUR
2) Nutzungsfläche Büros mit Nebenflächen	66,08	6,50EUR	430EUR
3) Hoffläche /Stellplätze		-pauschal-	1.200EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 3.345EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 40.140EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -6.002EUR
Reinertrag			= 34.138EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 515.790EUR x 5,00%			= -25.790EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 8.348EUR
Barwertfaktor bei 13 Jahren RND 5,00% Liegenschaftszinssatz			x 9,39
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 78.388EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	78.388EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)	=	515.790EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	594.178EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-20.000EUR
Wert des Erbbaurechts, fiktiv unbelastet (Ertragswertverfahren)	=	574.178EUR

6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert-

Wert des Erbbaurechts (Ertragswertverfahren)

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Auf eine Marktanpassung des Volleigentums kann im Folgenden verzichtet werden, da der Ertragswert bereits durch den Mietansatz und den Liegenschaftszinssatz an den örtlichen Teilmarkt angepasst wurde.

Der Erbbaurechtsfaktor wird entsprechend der Herleitung unter Punkt 6.5.1 angesetzt.

Berechnung

Abzug des Bodenwerts (unbelastet)

Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	594.178EUR
Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		594.178EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	515.790EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem abgemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	+	214.393EUR
abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) -entfällt-	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	292.781EUR

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	292.781EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,90	-29.278EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	263.503EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-20.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Ertragswert abgeleitet)	=	243.503EUR

6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Ertragswertverf.)

Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzins- berücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung

Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	594.178EUR
Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		594.178EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	515.790EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	311.680EUR
abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) -entfällt-	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	390.068EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,90	-39.007EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	351.061EUR

Abzug des Bodenwerts

Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	351.061EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-20.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Ertragswert abgeleitet)		
	=	331.061EUR

6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)

Erläuterung

"Wird im Zwangsversteigerungsverfahren nicht der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt", so wird ein ggfs. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert (Marktwert) mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre quasi zu niedrig angesetzt" (Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Band VII, Seite 9/2/15/1, ständig aktualisierte Loseblattsammlung).

Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle der Barwert der Erbbauzinsreallast separat ermittelt. Es handelt sich somit gleichzeitig um den **Wertersatzbetrag** im Zwangsversteigerungsverfahren.

Berechnung

Der vertraglich erzielbare Erbbauzins			
beläuft sich jährlich auf:		8.050,00 EUR	
Es wird hierzu auch auf Punkt 6.4 verwiesen.			
Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 19 Jahren und einer Verzinsung von 5,00% ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von:		12,0853	
Das bedeutet:			
8.050,00 EUR	x	12,0853	= 97.287EUR
Barwert der Erbbauzinsreallast, gerundet			= 97.290EUR

Da es sich bei dem Wertersatzbetrag um einen Barwert handelt, welcher keiner Marktanpassung unterliegt, muss dieser in voller Höhe ausgewiesen werden (ohne Wertfaktor). Wurde bei der Bewertung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ein Wertfaktor abweichend von 1,00 angesetzt, würde die einfache Subtraktion des Wertersatzbetrags vom Verkehrswert des Erbbaurechts **ohne Erbbauzinsberücksichtigung** zu einem anderen Ergebnis führen.

6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)

Grundlage

Da die Restnutzungsdauer des aufstehenden Wohngebäudes voraussichtlich kürzer sein wird, als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, entfällt eine evtl. Entschädigung von zwei Dritteln des gemeinen Werts nach Vertragsablauf.

Eine Berechnung zur Ermittlung des Nachteils bei Vertragsablauf für den Erbbaurechtsnehmer ist somit nicht erforderlich.

6.9 Verkehrswert

Definition

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

Erbbaurecht	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem SACHWERT (mit Zinsberücksichtigung)	318.076EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem ERTRAGSWERT (mit Zinsberücksichtigung)	243.503EUR
Zwangsversteigerungsverfahren ohne Zinsberücksichtigung	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem SACHWERT (ohne Zinsberücksichtigung)	405.634EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem ERTRAGSWERT (ohne Zinsberücksichtigung)	331.061EUR
	BARWERT DES ERBBAUZINSES	97.290EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren. Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen für diese Gebäudeart.

Der Sachwert konnte mangels nicht vorhandener Sachwertfaktoren nicht an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst werden.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Erbbaurecht in 68766 Hockenheim, Gleisstraße 32, Flst.Nr. 4183/59 -zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 331.000EUR -des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücksichtigung) -
(in Worten: Dreihunderteinunddreißigtausend Euro)

Anmerkung:

Im ausgewiesenen Verkehrswert (Marktwert) ist der Erbbauzins nicht berücksichtigt. Es handelt sich somit um das erbbauzinslose Erbbaurecht. Der Barwert der Erbbauzinsbelastung wurde separat ermittelt und entspricht in diesem Fall rund 97.000,-- Euro. Bei Bestehenbleiben dieser Eintragung im Grundbuch ermäßigt sich der Verkehrswert um diesen Betrag.

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Das Grundstück ist ein Altstandort. Altlasten können somit nicht ausgeschlossen werden. Es wurde ein merkantiler Minderwert bereits beim Verkehrswert berücksichtigt. Dies hat aber nichts mit eventuell anfallenden Kosten für eine Beseitigung und Entsorgung von Altlasten zu tun!

6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 15.08.2025 ist der nördliche Teil des zu bewertenden Grundstücks Flst.Nr. 4183/59 im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächen-Nr. 004220-00 "AA Kiesgrube Süß, Gewinn Bürgerstück" verzeichnet. Es handelt sich um eine Kippe.

Der Standort wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 2 eingestuft. Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchungen festgestellt wurden und aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, liegen auf den Flächen Bodenmassen vor, die nicht "unkontrolliert" abgelagert werden können.

Der Standort wurde zudem für den Wirkungspfad Gefahren durch Deponiegas in den Handlungsbedarf B-Neubewertung bei Änderung der Exposition auf Beweisniveau 2 eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es liegen im Schadensherd zwar erhöhte Konzentrationen vor, aber in Proben des bewertenden Wirkungspfades sind die Prüfwerte eingehalten. Prüfwertüberschreitungen sind aber zu erwarten, wenn sich die Expositionsbedingungen wesentlich verändern würden.

Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Objekt ist an die xxxx vermietet. Geschäftsführer ist xxxxx. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Autovermietung mit An- und Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör. Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 4183/59 ist gemeinsam mit dem angrenzenden Parkplatzgrundstück Flst.Nr. 4518 vermietet (das Flurstück ist Gegenstand in einem eigenen Verfahren). Der Mietvertrag wurde für 10 Jahre fest geschlossen und läuft demnach bis 2033. Auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 a ZVG wird nochmals hingewiesen. Es wurde angenommen, dass ein Ersteigerer dieses Sonderkündigungsrecht wahrnimmt, weil die vereinbarte Miete deutlich unter der marktüblichen Miete liegt. Ein Underrent wegen der Abweichung zwischen der marktüblichen und der tatsächlich vereinbarten Miete wurde deshalb nicht berücksichtigt!
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungstichtag wird ein Gewerbebetrieb in Form einer Autovermietung in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Alle Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche im Verkehrswertgutachten nicht aufgeführt sind, gehören dem Mieter (nach dessen mündlicher Angabe) und stehen nicht im Eigentum des Schuldners. Der Schuldner hat gemäß Angabe alle Räumlichkeiten ohne besondere Betriebseinrichtungen vermietet.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Schlussfeststellungen	Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2024

Gutachten-Nr.:
25.084

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: **3 K 288/24**



Ort: **68766 Hockenheim**
Straße: **Gleisstraße (Gewann Bürgerstücker)**
Objektart: **Unbebautes Grundstück
(Stellplatzgrundstück) Flst. Nr. 4518,
derzeit gemeinsam genutzt mit
Flst.Nr. 4183/59**

Wertermittlungstichtag: **16.09.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
107.000EUR

In Worten: Einhundertundsiebentausend Euro

Das Gutachten besteht aus 28 Seiten und 6 Anlagen mit 6 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. WERTERMITTLUNG	16
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2 Bodenwert	20
5.3 Sachwert	22
5.4 Verkehrswert	26
5.5 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts	27
6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	28
7. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 2: Luftbild, M 1: 2.000	1
Anlage 3: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 4: Fotografien vom Bewertungsobjekt	1
Anlage 5: Starkregenkarte	1
Anlage 6: Hochwasserrisikokarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück, überwiegend befestigt und als Parkfläche genutzt. Das Grundstück ist derzeit mit dem benachbarten Flst.Nr. 4183/59 vermietet und als Abstellfläche für Fahrzeuge der ansässigen Autovermietung		
Wertermittlungstichtag	16.09.2025		
Flst.Nr.	4518		
Grundstücksgröße	1.014 m ²		
Vermietete bzw. vermietbare Flächen	Stellplätze	überschlägig ca.	40 St
Bodenwert	77.064 EUR		
Sachwert	107.484 EUR		
Verkehrswert (Marktwert)	107.000 EUR		

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende bzw. die tatsächliche Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum des Grundbuchauszugs bis zum Wertermittlungsstichtag keine Veränderungen ergeben haben.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: **3 K 288/24**

Beschluss: Vom 16.06.2025 mit Auftragsschreiben vom 18.06.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 16.06.2025 (3 K 288/24).

Ort: **68766 Hockenheim**

Straße: **Gleisstraße (Gewann Bürgerstücker)**

Flst.Nr.: 4518

Landkreis: Stadtkreis Mannheim

Objektbesichtigung: Am 11.08.2025 und am 16.09.2025

Teilnehmer: Am 11.08.2025 konnte keine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt werden. Das Tor wurde geschlossen, als zwei Mitarbeitende der Gläubigerin ankamen.
Am 16.09.2025 Grundstücksbesichtigung mit xxxxx sowie dem unterzeichnenden Sachverständigen.

Wertermittlungstichtag: 16.09.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 16.09.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss vom 16.06.2025
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 6.660 vom 19.06.2024

Von den Beteiligten übergebene
Unterlagen:

- Grundrisspläne (Baugesuch von 2014, nicht durchgeführt)
- Bericht des Zwangsverwalters vom 16.07.2024

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 25.09.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Finanzen, vom 15.10.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 13.08.2025
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, abgerufen über die Homepage der Stadt Hockenheim (gis-hockenheim) am 13.08.2025

- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 25.09.2025 bzgl. Altlastenverdacht
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Blatt: Nr. 6660

Datum: 19.06.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
xxxxxxxxxxxx

Grundbuch von: Hockenheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Hockenheim

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*
Flst. Nr. 4518 Erholungsfläche Bürgerstücker
1.014 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Stadt Hockenheim.

Bezug: Bewilligung vom 16.02.1995. Eingetragen am 16.02.1995 und hierher übertragen am 18.07.1995.

Lfd. Nr. 4)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 14.06.2024 (3 K 288/24).

Eingetragen (MAN004/366/2024) am 19.06.2024.

Die Eintragungen lfd. Nr. 2 und 3 sind gelöscht.

Wertung der Eintragung:

Bei der Eintragung unter lfd.Nr. 1 handelt es sich gemäß mündlicher Auskunft des Tiefbauamtes um das Recht, eine Entwässerungsleitung der B 39 unter dem Grundstück zu führen.

Inhalt der Dienstbarkeit gemäß Eintragungsbewilligung vom 16.02.1995:

"Über das oben bezeichnete Grundstück Flst.Nr. 4518 verläuft eine Abwasserleitung DN 300. Die Stadt Hockenheim ist berechtigt, diese Leitung dauernd dort zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen, jederzeit für Betrieb, Untersuchungen, Instandhaltung, Ergänzung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten zu lassen.

Die Nutzungsberechtigten des Grundstücks sind verpflichtet, sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitung sowie die weiteren in Abs. 1 bezeichneten Rechte der Stadt Hockenheim erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden und es wird darauf verzichtet auf dem Geländestreifen durch den die Leitung führt in einer beiderseitigen von der Rohrmitte gemessenen Breite von je 3 m, Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitung gefährden insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen (Schutzstreifen). Die Stadt Hockenheim ist berechtigt, die Ausübung dieser Dienstbarkeit Dritten zu überlassen."

Gemäß angefügtem Lageplan befindet sich die Leitung am südlichen Grundstücksrand. Die vom Leitungsrecht betroffene Fläche beträgt grob überschlägig aus dem Lageplan herausgemessen ca. 110 m².

Da das Grundstück in diesem Bereich sowieso nicht bebaut werden kann und so die Beeinträchtigung sehr gering ist, wird die Eintragung als nicht wertrelevant eingestuft.

Auftragsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren Wertbeeinflussungen auf Grund von Einträgen in der 2. Abteilung (Grunddienstbarkeiten, Reallasten usw.) ohnehin unberücksichtigt. Das bedeutet, dass der Verkehrswert diesbezüglich lastenfrei auszuweisen ist.

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass sich seit dem Datum des Grundbuchauszugs bis zum Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen ergaben.

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Ketscher Weg rechts", welcher am 10.03.1981 in Kraft getreten ist sowie die 2. Änderung vom 07.10.2009. Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

GI 1: Industriegebiet, abweichend vom Zulässigkeitskatalog des § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hockenheim Sortimentsliste/s. Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim vom 19.12.2007 (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO), selbständige Werbeanlagen als Hauptnutzung.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit folgender Beschränkung: für Grundstücke > 1.000 m² bis 10.000 m² Größe max. zwei Wohnungen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8, BMZ 6,0, maximale Gebäudehöhe 12 m, Festlegung von Baugrenzen

Hinweis: für das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 4518 ist im Prinzip kein Baufenster vorhanden. Im Bebauungsplan scheint ein minimaler Teil (ca. 12 x 1,30 m) im Baufenster zu liegen. Die übrige Grundstücksfläche ist komplett als "Bauverbotszone" eingestuft.

Dieser Bauverbotsstreifen entlang der A 61 und der Bundesstraße regelt ein Anbauverbot (40 m zur Bundesautobahn und 20 m zur Bundesstraße). In dem Bauverbotsstreifen sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes außer Stellplätzen oder Parkierungsflächen keinerlei Anlagen und Nebenanlagen (Werbeanlagen, Garagen, Carports etc. zulässig).

Das Grundstück ist somit nicht bebaubar! Im Grundbuch ist als Wirtschaftsart Erholungsfläche eingetragen, was jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit hat. Baurechtlich darf das Grundstück wie oben beschrieben als Stellplatz oder Parkierungsfläche genutzt werden.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 25.09.2025 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, unbebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen:

Es sind außer den oben dargestellten Einschränkungen (Bauverbotszone) nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Das Objekt ist **gemeinsam** mit dem Gewerbegebäude auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 4183/59 an die xxxx vermietet. Geschäftsführer ist xxxxx. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Autovermietung mit An- und Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör. Das zu bewertende Flst.Nr. 4518 wird als Stellplatzfläche für Fahrzeuge genutzt. Der Mietvertrag bezieht sich auf beide Grundstücke.

Gemäß Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 19.12.2023 und ist für 10 Jahre fest geschlossen.

Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 1.500,- Euro für das gesamte Objekt Gleisstraße 32, einschl. des als Stellplatzfläche genutzten Nachbargrundstücks Flst.Nr. 4518, welches Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist. Nebenkosten werden nicht berechnet und sind vom Mieter direkt zu bezahlen.

Eine ordentliche Kündigung wird gemäß Mietvertrag ausgeschlossen.

Gemäß § 57a ZVG besteht allerdings ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren:**

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist für die übrige Zeit der Mietdauer ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 a ZVG wurde im Verfahren des Nachbargrundstücks hingewiesen. Es wurde angenommen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer, der das Objekt ersteigert, den bestehenden Mietvertrag zum nächstmöglichen Termin kündigt.

Somit wäre eine eigene Verwertung des zu bewertenden Grundstücks möglich.

Es wird deshalb **kein Abzug für ein bestehendes Underrent bzw. eine womöglich verzögerte Nutzung** berücksichtigt (Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich vereinbarten Miete).

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Hockenheim ist eine große Kreisstadt mit ungefähr 22.000 Einwohnern und liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Hockenheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt rund 21 km südöstlich von Mannheim, rund 18 km südwestlich von Heidelberg und rund 25 km südöstlich von Ludwigshafen.

Wirtschaftsdaten:

Hockenheim liegt in einer wirtschaftsstarken Region mit sehr guter Verkehrsanbindung. Aufgrund der Wirtschaftsvielfalt und der damit verbundenen geringen Abhängigkeit von einzelnen Branchenentwicklungen kann Hockenheim auf eine gute Infrastruktur verweisen. Die vielseitig strukturierte und innovative Wirtschaft in Hockenheim wird gleichermaßen von Traditionsunternehmen wie von jungen Betrieben getragen. Darunter befinden sich namhafte international tätige Unternehmen und Marktführer ihrer Branchen.

Einpendler an SvB: 73,0%

Auspendler an SvB: 77,9 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.hockenheim.de, www.immobilienscout.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren..

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:	Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Hockenheim im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 6,3 % zunehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)
Gewerbeimmobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 68766 (Hockenheim) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)
Mikrolage	Das Objekt befindet sich Gewerbe- und Industriegebiet Talhaus, nordöstlich der Kernstadt Hockenheim in der Gleisstraße in Ortsrandlage. Das Grundstück liegt direkt am Schnittpunkt der Bundesautobahn A 61 und der Bundesstraße 39.
Bauweise:	Offene Bauweise (das Bewertungsgrundstück ist unbebaut)
Wohnlage:	Keine Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Einfache Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend eingeschossige Gewerbegebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Hockenheim (Stadtverwaltung) beträgt die Entfernung ca. 2,5 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraße 39 verläuft zwischen dem Ortsgebiet von Hockenheim und dem Gewerbegebiet in Nord-Süd-Richtung, direkt rückwärtig am Objekt entfernt. Die Bundesautobahn A 6 verläuft östlich von Hockenheim in Nord-Süd-Richtung. Die Autobahn A 61 verläuft unmittelbar südlich des Bewertungsobjekt (höherliegend) und durchquert das Gewerbe-/Industriegebiet Talhaus. Das Autobahndreieck Hockenheim (A 6/ A 61) befindet sich nördlich des Stadtgebiets. Die nächste Autobahnauffahrt ist ungefähr 4 km entfernt.
ÖPNV:	Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) betreibt in Hockenheim zwei Buslinien. Die Linie 717 verkehrt zwischen Heidelberg - Schwetzingen - Ketsch - Hockenheim - Speyer. Die Linie 710 pendelt zwischen Mannheim - Rohrhof - Brühl - Ketsch. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 1.000 m vom Objekt entfernt. Der Bahnhof in Hockenheim ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Richtung Mannheim/Karlsruhe). Der Bahnhof von Hockenheim ist ca. 2,5 km entfernt.

Schulen:	Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Hockenheim vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Hockenheim gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kreisstadt sind vorhanden. Stadthalle, Volkshochschule, Bibliothek, verschiedene Museen, Vogelpark, Gartenschaupark und Freizeitbad Aquadrom sind am Ort.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Gleisstraße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu einer Seite. Neben der Fahrbahn befindet sich ein Bahngleis.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurde ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die höherliegende Autobahn A 61 (ca. 40 m entfernt) und die angrenzende Bundesstraße festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Einfache Gewerbelage im Gewerbe-/Industriegebiet Talhaus in Randlage am Schnittpunkt der A 61 / B 39
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.hockenheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 4518 handelt es sich um ein etwa trapezförmig zugeschnittenes Grundstück, welches im Straßenverlauf leicht abgerundet ist.
	Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 37,50 m und ca. 40 m
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 22 m und ca. 32 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Das zu bewertende Grundstück ist nicht bebaut.
	Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel bis gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 5 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 6 des Gutachtens) hingewiesen.

Bezüglich weiterer Naturgefahren ist Risiko für Blitzschlag, Wintersturm, Hagel und das Hitzerrisiko 2041-2070 leicht erhöht. Stark erhöht ist das Hitzerrisiko ab dem Jahr 2071.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt- vom 25.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 4518 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt. Nach Auskunft der Stadt Hockenheim, Fachbereich Finanzen, vom 15.10.2025 sind für das Flst.Nr. 4158 keine Erschließungskosten mehr offen. Es bestehen allerdings offene Forderungen im Bereich Grundsteuer.
Hausanschlüsse:	Entfällt, da unbebaut
Einfriedigung:	Einfriedigung mit Metallzaun zur Gleisstraße, mit Maschendrahtzaun zur B 39, keine Einfriedigung zu Nachbargrundstück Flst.Nr. 4183/59 da die beiden Grundstücke gemeinschaftlich genutzt werden.
Außenanlagen:	Befestigung mit Betonverbundsteinpflaster, etwa 2 m breiter Grünstreifen entlang der B 39
Parkmöglichkeiten:	Auf der befestigten Hoffläche sind Stellplätze im Freien vorhanden. Diese sind nicht als einzelne Stellplätze angezeichnet. Bei einem unterstellten Flächenbedarf von ca. 25 m² pro Stellplatz (einschl. Fahrstreifen und Rangiermöglichkeiten) würde das Grundstück Platz für ca. 40 Stellplätze aufweisen. Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem weitere kostenlose Parkmöglichkeiten.

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- 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 Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich 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 angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um unbebautes, überwiegend befestigtes Grundstück, welches als Parkplatz genutzt wird.

Über die **Ermittlung des Bodenwertes gelangt man in diesem Fall zum Verkehrswert**. Besonders werterhöhender Aufwuchs bzw. wertmindernder Aufwuchs oder bauliche Außenanlagen werden, falls überhaupt vorhanden, entsprechend berücksichtigt.

5.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des gemeinsamen Gutachterausschusses Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt einen Bodenrichtwert von **190,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land und gewerbliche Bauflächen.

Beurteilung

Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen.

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund des Bebauungsplanes fast komplett mit einem Bauverbot belegt und darf nicht bebaut werden. In dem Bauverbotsstreifen sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes außer Stellplätzen oder Parkierungsflächen keinerlei Anlagen und Nebenanlagen (Werbeanlagen, Garagen, Carports etc. zulässig).

Ein Bodenrichtwert für Parkplatzflächen wird nicht ausgewiesen.

Auch im benachbarten Mannheim werden keine Bodenrichtwerte für Parkplätze angegeben. Im Grundstücksmarktbericht Mannheim sind hierzu keine Informationen vermerkt.

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Hinweise zu Stellplatz-/und Garagengrundstücken gegeben. Demnach sind separate Grundstücke, die ausschließlich als Stellplatz-/Garagengrundstücke oder als Privatwege und Privatstraßen genutzt werden dürfen, in der Regel mit folgenden Wertansätzen zu bewerten:

Stellplatz-/Garagengrundstück: 50 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt

Privatwege/Privatstraßen: 25 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt

In der Literatur wurden keine Angaben zur Bewertung von Stellplatzgrundstücken gefunden.

Für private Erschließungsflächen werden gemäß Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage) erfahrungsgemäß Preise bis zu 50 % des angrenzenden Baulandes bezahlt.

Für unbebaute Garagen- und Vorplatzflächen im Siedlungsbereich wird nach Untersuchung des Rheinisch-Bergischen Kreises i.d.R. der volle Baulandwert bezahlt. Nach Untersuchen des Gutachterausschuss in Mainz werden für Stellplätze durchschnittlich 56 % des Bodenrichtwertes bezahlt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein privates Grundstück im Gewerbegebiet, welches nicht bebaut werden darf, allerdings ist eine Nutzung als Stellplatz- oder Parkierungsfläche zulässig.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **76,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Das entspricht ca. 40 % des Bodenrichtwertes der Bodenrichtwertzone der gewerblichen Baufläche. Hierbei orientiert sich der Sachverständige in erster Linie an den Angaben des Gutachterausschusses Heidelberg. Wegen der sehr starken Verkehrsimmissionen (Lautstärke, Staub) wurde ein geringerer Ansatz angenommen. Andere Grundstücke, die in der Bodenrichtwertzone weiter nordwestlich liegen, sind deutlich weniger beeinträchtigt. Eine Wertveränderung seit Festsetzung des Richtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	190 EUR
Evtl. Zu-/ Abschläge:	
Abschlag aufgrund Nutzungs- beschränkung als Parkfläche sowie immissionsbelastet 60 %	-114 EUR
Bodenwert angepasst:	76 EUR
Berechnung:	
<i>Flst. Nr. 4518 mit einer Größe von 1.014 m²:</i>	
1.014 m² x	76EUR = 77.064 EUR
Bodenwert	= 77.064EUR

5.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV²¹ veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
$$\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2).

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Entfällt

Vorläufiger Sachwert

Bauliche Außenanlagen : Hofbefestigung, befestigte Stellplätze, Einfriedigung (nicht zu Flst.Nr. 4183/59, da gemeinsam genutzt); überschlägig geschätzter Zeitwert:				
30,00EUR	1.014	m²	=	30.420 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen				30.420 EUR
zzgl. Bodenwert				77.064 EUR
Vorläufiger Sachwert				107.484EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

**Sachwertfaktoren (§
21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Schwetzingen hat keine Sachwertfaktoren für Parkplatzflächen ermittelt.

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Auch die benachbarten Gutachterausschüsse haben für derartige Nutzungen keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen ermittelt.

Zusammenfassung

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen nicht zur Verfügung. Es ist aus diesem Grunde keine weitere Anpassung des vorläufigen Sachwertes, mittels eines Sachwertfaktors, an die derzeitigen Marktverhältnisse möglich.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	107.484EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		107.484EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	107.484EUR

5.4 Verkehrswert**Definition**

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

B O D E N W E R T	77.064EUR
S A C H W E R T	107.484EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert (unbebautes Grundstück).**

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68766 Hockenheim, Flst.Nr. 4518, Gleisstraße, Gewinn Bürgerstücker -zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	107.000EUR
(in Worten: Einhundertsiebentausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

Die Wertbeeinflussung durch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind beim Verkehrswert nicht berücksichtigt.

5.5 Sonstige Angaben zum Beschluss des Amtsgerichts

Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt- vom 25.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 4518 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Hausverwalter:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.
Mietsituation:	Das Objekt ist gemeinsam mit dem Gewerbegebäude auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 4183/59 an die xxxx vermietet. Geschäftsführer ist xxxxx. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Autovermietung mit An- und Verkauf von Fahrzeugen und Zubehör. Das zu bewertende Flst.Nr. 4518 wird als Stellplatzfläche für Fahrzeuge genutzt. Der Mietvertrag bezieht sich auf beide Grundstücke.
Wohnpreisbindung:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.
Gewerbe:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.
Energieausweis:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.
Bauauflagen, baubehörd- liche Beschränkungen:	Für das Flst.Nr. 451 gibt es gemäß Bebauungsplan bis auf einen minimalen Teil kein Baufenster. Die Grundstücksfläche ist ansonsten als "Bauverbotszone" eingestuft. Dieser Bauverbotsstreifen entlang der A 61 und der Bundesstraße regelt ein Anbauverbot (40 m zur Bundesautobahn und 20 m zur Bundesstraße). In dem Bauverbotsstreifen sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes außer Stellplätzen oder Parkierungsflächen keinerlei Anlagen und Nebenanlagen (Werbeanlagen, Garagen, Carports etc. zulässig).
Verdacht auf Hausschwamm:	Entfällt, das Grundstück ist unbebaut.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 22.10.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2024