

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mannheim; AZ: 3 K 121/25

13.02.2026



**Gewerbegebäude
(Büro- und Lagerräume)**

Verkehrswert: 860.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Gewerbegebäude bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Reilingen Blatt 557
Flurstück 5760/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.350 m²

Sauerbruchstraße 3 in 68799 Reilingen

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.10.2025**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 3 K 121/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
30.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Gewerbegebäude bebautes Grundstück
Adresse:	Sauerbruchstraße 3 in 68799 Reilingen
Grundstücksgröße:	1.350 m ² (gem. Grundbuch)
Lagequalität/Standorteignung:	In Mischgebiet gelegen (Nachbarschaftsbebauung überwiegend Einfamilienhäuser)
Detailangaben Gewerbegebäude:	Lagergebäude mit Büros und Nebenräumen (gemäß Bauakte) bestehend aus KG, EG und DG, Baujahr 1972, Aufstockung 1988, Nutzfläche KG ca. 507 m ² , EG ca. 413 m ² , DG ca. 347 m ²
Objektzustand:	Überwiegend noch zufriedenstellender Zustand
Vermietung/Verpachtung:	Angaben liegen nicht vor
Bauschäden etc.:	7.200,00 €
Sicherheitsabschlag:	30.000,00 € (da Innenbereiche nicht besichtigt werden konnten)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	860.000,00 €
Verkehrswert:	860.000,00 €
Ertragsfaktor rd.:	14,30 (vorl. Ertragswert)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Luftbild/Hybrid	36
5.3	Lageplan	37
5.4	Planunterlagen	38
5.5	Nutzflächenberechnung	42
5.6	Bebauungsplan (Auszug)	44
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.8	Rechtsgrundlagen	46
6	FOTOS	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen: 3 K 121/25

Auftrag: Vom 01.09.2025
Beschluss: Vom 01.09.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Reilingen

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschafts- art u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Reilingen	5760/1	Gebäude- und Freifläche	Sauerbruch- straße 3	1.350	557

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [4] Schriftliche Auskünfte zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften, Altlasten, Baulasten und Erschließungskosten; Gemeinde Reilingen, Bauamt
- [5] Kopien aus der Bauakte (1972 Neubau Lagerhalle (Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung, Planunterlagen); 1988 Erweiterung Lagerhalle (Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Planunterlagen); 1988 Anbringung einer Werbeanlage (Baugenehmigung, Planunterlagen); 2008 Nutzungsänderung Lagerhalle in Büro- und Lagerräume (Bauantrag, Baugenehmigung, Lagepläne)); Gemeinde Reilingen; Bauamt

- [6] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Gemeinde Reilingen, Bauamt
- [7] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Wertermittlungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Zu dem Bewertungsgrundstück liegen gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Reilingen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
-----------------------	--

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Neuaufstellung Ortserweiterung West“, der am 04.03.2010 öffentlich bekannt gemacht wurde (siehe Anhang).
Festsetzungen u.a.:	Art der Nutzung: Mischgebiet (MI) Zahl der Vollgeschosse zwingend: 2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4; Geschossflächenzahl GFZ: 0,8; Offene Bauweise; Dachneigung 38°; max. Gebäudehöhe 11,0 m

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
------------	---

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmaleigenschaft

Denkmalschutz gem. DSchG BW:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Reilingen ist das zu bewertende Anwesen nicht als Kulturdenkmal gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Reilingen bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Forderungen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Reilingen Nr. 557

Datum des Abrufs: 12.08.2025; Letzte Eintragung vom 12.08.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

2 Karte 57.80, Flurstück 5760/1, Gebäude- und Freifläche, Sauerbruchstraße 3, Größe 1350 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

4 XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

**4 Erwerbsvormerkung für
XXXXX, geb. am XXXXX**

Bezug: Bewilligung vom 18.06.2024 (Notar XXXXX in XXXXX, UVZ 1203/2024)

Eingetragen (MAN055/601/2024) am 08.07.2024.

5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht - vom 05.08.2025 (3 K 121/25).

Eingetragen (MAN020/188/2025) am 12.08.2025.

...

Nicht eingetragene Rechte / Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungs- / Verpachtungssituation

Angaben zu Vermietungs- oder Verpachtungsverhältnissen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Ort:	Reilingen
Fläche rd.:	16,35 km ²
Einwohnerzahl:	8.461 (Stand 31.12.2024) ¹
Durchschnittliche Höhenlage:	102 m ü. NN

Die Gemeinde Reilingen liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und wird der Metropolregion Rhein-Neckar zugeordnet. Die Großstädte Heidelberg und Mannheim liegen rund 18 bzw. 28 km nördlich; die nächstgelegenen Städte sind Hockenheim (ca. 4 km) und Speyer (ca. 12 km). Angrenzende Gemeinden sind u. a. Hockenheim im Norden, Walldorf im Osten, St. Leon-Rot im Südosten, Waghäusel im Süden und Neulußheim im Westen. Das Gemeindegebiet besteht aus rd. 17 % Siedlungs- und Verkehrsfläche und rd. 83 % Landwirtschaftsflächen und Wald. Reilingen wird insbesondere durch den Spargelanbau geprägt. Daneben haben sich einige Klein- und Mittelstandsbetriebe aus dem gewerblichen, handwerklichen und Dienstleistungsbe- reich angesiedelt.



Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Reilingen (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (grob schematische Lage des Bewertungsobjekts) durch d. SV (blauer Pfeil)

¹ <https://www.reilingen.de/de/gewerbe/strukturdaten>

Über die Landstraße 723 und die Bundesstraße 39 hat Reilingen eine gute Anbindung an die Autobahnen A 5 (Frankfurt/Karlsruhe), A 6 und A 61 (Mannheim, Speyer). Die Buslinien 717 und 718 des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar verkehren wochentags halbstündlich bis stündlich in Richtung Hockenheim, Heidelberg, Wall-dorf und Speyer.

Die Gemeinde weist eine solide Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auf. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, einige Arztpraxen, Gastronomie, Sport-, Spiel- und Freizeitangebote. Die Waldgebiete Hockenheimer und Schwetzingen Hardt bieten vielfältige Wan-der- und Radfahrmöglichkeiten mit Anbindung an die Rheinauen; es gibt mehrere Naturlehrpfade und einen Angelsee. Der Badensee St. Leoner See liegt ca. 3,5 km südöstlich.

Reilingen wird dem Demografiety 8 - Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen - zugeordnet, der sich u.a. durch leichtes Wachstum und moderate Alterung, einen hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten, hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit auszeichnet.²

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich ortsrandnah im Südwesten von Reilingen. Die Nachbarschafts-bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Hausgärten, z.T. mit klei-neren Gewerbeeinheiten. Östlich befindet sich eine Parkanlage, westlich schließen weiträumig Landwirt-schaftsflächen an. Eine Bushaltestelle liegt ca. 130 m entfernt; Ortskern, Einkaufsmöglichkeiten und Schule befinden sich in einem Umkreis von rund 1,3 km. In rund zwölf Minuten ist das Autobahndreieck Hockenheim (A5/A6) zu erreichen.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung durch d. SV (blauer Pfeil)

² <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

3.1.3 Statistische Standort-Basisdaten

Reilingen liegt in einer Verdichtungsrandzone der Metropolregion Rhein-Neckar, die als dynamische Wirtschaftsregion gilt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei ca. 6.304 € pro Einwohner/Jahr (Stand 2024/2025)³. Die Arbeitslosenquote in Reilingen lag Ende 2024 bei rd. 2 %. Der Gewerbesteuer-Hebesatz im Jahr 2026 beträgt 360 %.⁴

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform	Rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt rd.:	1.350 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	22 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	60 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart, Grenzverhältnisse

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Anwesen erfolgen über die Sauerbruchstraße. Der Sachverständige geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über diese Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Sauerbruchstraße ist eine Anliegerstraße und Sackgasse, die sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in Bau befindet. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich nicht zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	In Grenzbebauung (Osten und Süden) errichtetes Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffen-
----------------------	---

³ <https://my-business-location.com/wirtschaftsstandorte/reilingen>

⁴ https://www.reilingen.de/fileadmin/Dateien/Cross7/Root/de/Infoboxen/Statistischer_Jahresbericht_2024.pdf

heitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Reilingen liegen für das betreffende Grundstück keine Altlasten o.ä. vor.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr⁵ o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet des Kraichbachs uh. Kehrgraben oh. Hardtbach. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Onlinedienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁶:

PSI-Sentinel 2019-2023: Mittlere Geschwindigkeit - 0,9 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁵ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Baubeschreibung, Planunterlagen) aus der Bauakte der Gemeinde Reilingen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 30.10.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahresklasse.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Grundrissen die zwei Außentreppen fehlen und dass Fassadenbereiche im Zeitverlauf verändert wurden, z.B. Fensterneuereinbauten, weiterhin wurden Zugänge verändert/geschlossen. Außerdem liegen für den nördlichen Eingangsvorbau außer einem Lageplan aus dem Jahr 2008 keine weiteren (Plan-)Unterlagen vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die wesentlichen Grundriss-/Funktionsbereiche wie in den Planunterlagen dargestellt, noch vorhanden sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich Teilbereiche des Gebäudes genutzt wurden (Aufschriften auf Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage).

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar (s. auch Anhang).

3.3.2 Gewerbegebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Gewerbegebäude (überwiegend Lagerflächen, z.T. Büroflächen und Nebenräume), bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Hinweis zur Baujahresangabe:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Angaben zum Baujahr wurden nicht erteilt. In der Bauakte der Gemeinde Reilingen befindet sich eine Baubeschreibung zum Neubau einer Lagerhalle vom 25.02.1972. Diese Angabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterung/Umnutzung etc.:	1988 Erweiterung/Aufstockung der bestehenden Lagerhalle (DG-Aufbau) 2008 Nutzungsänderung Lagerhalle in Büro- und Lagerräume Nördlicher (Eingangs-)Anbau (Unterlagen hierzu liegen nicht vor)
Nutzung:	Gewerbliche Nutzung (Büro- und Lagernutzung)
Außenansicht:	Fassade im EG überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. mit Aluminium-Wellblech-Verkleidung (Anbau), Satteldach mit Gaube

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton-Einzel-Fundamente
Umfassungswände:	KG: Stampfbeton EG: Betonstützen + HBL 23 DG: Gasbetonmauerwerk mit Dämmmörtel und Außenputz
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbeton, Kunststeinbelag
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung Dachgaube mit Kupfereindeckung (gemäß Gebäudeschnitt)
Eingangsbereich:	Eingangsüberdachung (Holzkonstruktion mit Hochdruck-Schichtplattenverkleidung, Satteldach mit Ziegeleindeckung)
Eingangsbereich Anbau:	Z.T. offener, z.T. geschlossener Eingang aus Holzkonstruktion, z.T. mit Grobspanplatten-Verkleidung, z.T. mit Aluminium-Wellblech-Verkleidung, Pultdach mit Trapezblech-Eindeckung) Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen
Terrasse (Gebäuderückseite):	Über Teilen des vorhandenen Kellergeschosses errichtet. Bodenbelag Waschbetonplatten, Überdachung aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung
Außentreppen KG:	Massive (sehr steile) Treppe (ausbetonierte Schalungsbetonsteine) mit flankierenden Stützmauern aus ausbetonierten Betonsteinen an der Nordseite (Straßenseite) Verzinkte Stahlterasse mit Gitterrost-Stufen, Stahlprofilgeländer und flankierenden Stützmauern aus ausbetonierten Betonsteinen an der Westseite (Traufseite)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. großformatige Fensterflächen
Eingangstüren:	Zweiflügelige Eingangstür mit Lichtausschnitten, ebensolche Seitenteile (Gewerbe) sowie Tür mit Lichtausschnitt (Vorbau)
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor
Terrassentür / Kellertüren:	Türen mit Lichtausschnitt(en), Metalltüren (KG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
------------------------	---

Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Heizöltank 20.000 l (gemäß Baubeschreibung)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis⁷ liegt nicht vor.

3.3.2.6 Aufteilung, Ausstattung der Räumlichkeiten

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Lediglich in wenigen Teilbereichen (Eingangsbereich EG) war von außen Einsicht durch die Fenster möglich. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse (Bauakte). Angaben zur Ausstattung der Räumlichkeiten liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung werden vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Räumliche Aufteilung EG	Eingangsbereich, Büro, Lagerhalle, WC-Damen, WC-Herren, Dusche, Treppenraum
DG:	Lagerraum, Treppenraum
KG:	Lagerräume, Heizraum, Öltankraum
Ausstattung Eingangsbereich EG (soweit von außen einsehbar):	Fliesenbelag; Wandbekleidung: Raufasertapete gestrichen, Systemwände; abgehängte Systemdecken aus Mineralplatten
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechend und baujahresbezogen (gemäß Grundrissen)
Lichte Höhe:	Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen teils niedriger

3.3.2.7 Nutzflächen

In den Objektunterlagen aus der Bauakte befindet sich eine Nutzflächenberechnung für das Erd- und das Kellergeschoss von 1972 (Neubau einer Lagerhalle) sowie eine Nutzflächenberechnung für das Dachgeschoss von 1988 (Erweiterung/Aufstockung Lagerhalle). Diese werden der Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewähr für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Flächen wird vom Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen.

Nutzfläche KG (Lagerkeller):	507,26 m ²
Nutzfläche EG (Büro/Lager):	412,86 m ²
Nutzfläche DG (Lager):	347,77 m ²

⁷ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Eingangs-Einhausung (Anbau), Dachgaube, Terrassenüberdachung, zwei Außentreppen (KG)

Besondere technische Anlagen: Nicht erkennbar; gemäß Grundrissplänen ist ein Aufzug vorhanden.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände (§ 55 ZVG)

Im Zuge der Besichtigung war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Eine Einsichtnahme konnte lediglich eingeschränkt über vorhandene Fenster der Gewerbehalle erfolgen, wobei diese teilweise durch im Außenbereich abgestellte Gegenstände verdeckt waren.

Soweit anhand der eingeschränkten Sichtverhältnisse erkennbar, befinden sich innerhalb der Gewerbehalle überwiegend bewegliche Gegenstände wie Büromöbel, Schränke, Regale etc. Im Außenbereich sind außerdem Klimageräte sichtbar.

Bei diesen Gegenständen handelt es sich nach äußerem Anschein um bewegliche Sachen, die keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks darstellen. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt und konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, der eingeschränkten Einsehbarkeit sowie der ungeklärten Eigentumsverhältnisse ist eine wertmäßige Erfassung oder Schätzung dieser beweglichen Gegenstände nicht möglich und nicht erfolgt. Die genannten Gegenstände wurden daher nicht in den ermittelten Verkehrswert einbezogen. Eine etwaige Berücksichtigung im Zwangsversteigerungsverfahren obliegt dem Vollstreckungsgericht.

3.3.2.10 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Belastbare Angaben/Unterlagen zu wertbeeinflussenden Modernisierungen in den letzten Jahren liegen nicht vor. Der Sachverständige unterstellt die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung in Teilbereichen im Zeitverlauf.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts-, Stellplatz- und Hofflächen (Betonverbundpflaster, Beton) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie 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 (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage befindet sich nach dem äußeren Augenschein in einem überwiegend baujahresbezogenen, noch zufriedenstellenden Allgemeinzustand. Sie entspricht in ihrer Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung

geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Bauschäden, Instandhaltungsstau
etc. der baulichen Anlage:

Außen:

- z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden)
- z.T. Fassade nicht fertiggestellt
- Absturzsicherung Terrasse zum tieferliegenden Nachbargrundstück unzureichend/zu niedrig

Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade nicht fertiggestellt (Gebäude-Südseite)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Fassade nicht fertiggestellt (Eingangsvorbau)



Abb. 6: Foto des SV; Absturzsicherung Terrasse zum tieferliegenden Nachbargrundstück unzureichend/zu niedrig

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Lager- und Logistikanutzung, Werkstatt und leichte Produktion, gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr sowie Büronutzung

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert in vorliegender Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

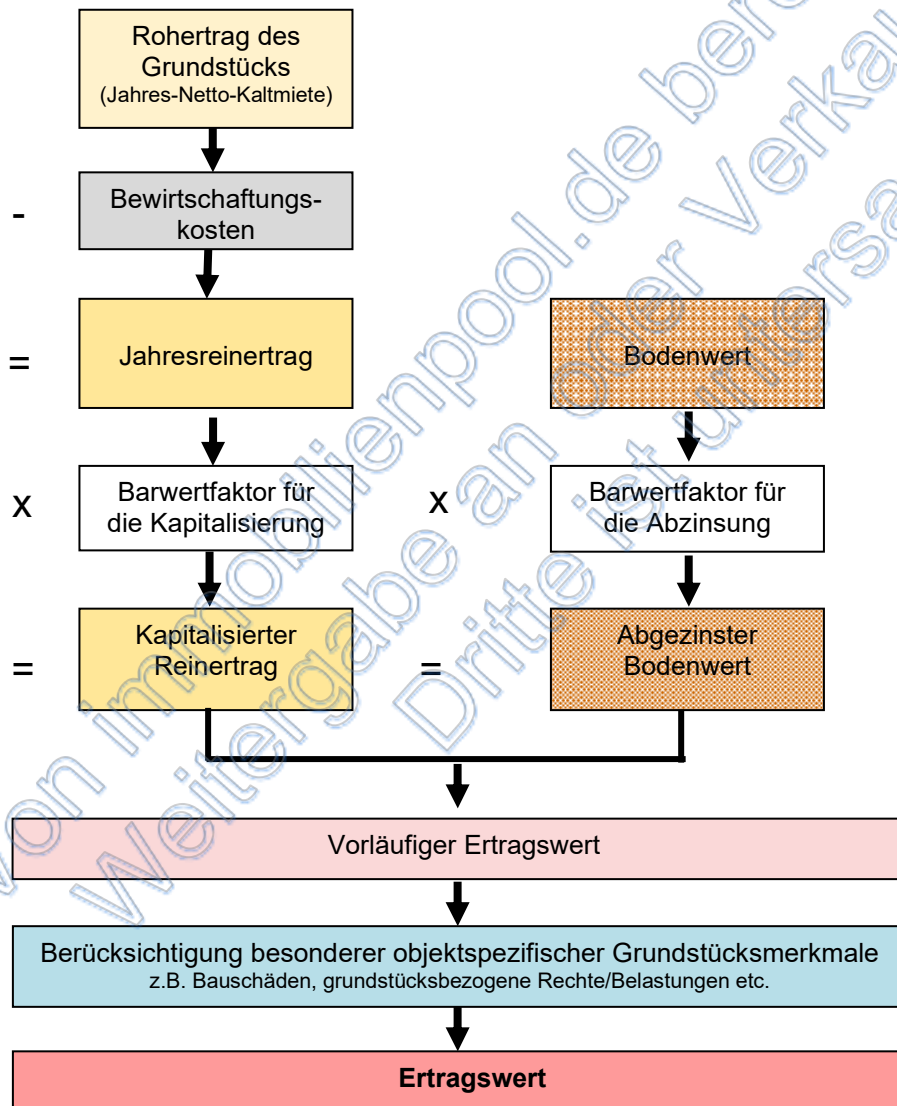


Abb. 7: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen.

Abweichungen einzelner Grundstücke in wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. bewirken entsprechende Abweichungen ihrer Bodenwerte vom Bodenrichtwert.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **510,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 510,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 510,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 510,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	32409005	32409005		
Nutzungsart	Mischgebiet	Gewerbebau	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 510,00 €/m ²	

E3: Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 510 €/m² für baureifes Land im Mischgebiet.

Da das Grundstück hinsichtlich Lage, Nutzungsmöglichkeit und baurechtlicher Ausnutzbarkeit dem Richtwerttyp entspricht und die umliegende Wohnbebauung bereits in der Richtwertermittlung berücksichtigt ist, wird der Bodenrichtwert unverändert und als durchlaufender Wert angesetzt

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		510,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	510,00 €/m ²	
Fläche	×	1.350,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	688.500,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	688.500,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Sauerbruchstraße 3 in Reilingen mit 688.500,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswert- berechnung

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Die vermietbaren Flächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen gerundet und wie folgt angesetzt:

Einheit	Fläche gerundet
Nutzfläche KG (Lagerkeller):	507 m ²
Nutzfläche EG (Büro/Lager):	413 m ²
Nutzfläche DG (Lager):	347 m ²

4.3.3.2 Rohertrag

4.3.3.2.1 Vorbemerkungen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Von Parteienseite erfolgten keine Angaben zu Mietern und/oder Mieteinnahmen.

In vorliegendem Gutachten werden folgende Quellen zur Orientierung und Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags u.a. herangezogen:

- Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 (Immobilienverband Deutschland)
- Recherchen des Sachverständigen zu aktuellen Mietangeboten verschiedener Immobilienportale
- Colliers Marktbericht Mannheim 2024/2025
- Weitere einschlägige Informationen Reporte, Berichterstattungen etc.

4.3.3.2.2 Marktlage

Lager- und Produktionshallen

Die Marktlage für Lager- und Produktionshallen ist derzeit dynamisch und stabil, mit einer hohen Nachfrage nach modernen und gut angebundenen Flächen.

Der Immobilienmarkt zeigt sich 2024/2025 stabilisiert, mit einem Fokus auf selektive Investitionen und einer "Flight-to-Quality"-Tendenz, insbesondere bei modernen Büro- und Logistikflächen. Der Investmentmarkt wird 2025 durch eine höhere Aktivität bei Einzeldeals geprägt, während die Finanzierungsbedingungen stabiler werden.

Wichtige Marktentwicklungen 2024/2025 (laut Colliers):

- Büromarkt & Gewerbe: Die Flächennachfrage im Jahr 2025 zeigt eine Fortsetzung des Trends "Flight-to-Quality", mit hoher Bedeutung von nachhaltigen Neubauflächen.
- Industrie & Logistik: Der Sektor bleibt 2024/2025 ein starker Pfeiler auf dem Investmentmarkt. Die Stabilisierung der Zinsen schafft mehr Planungssicherheit für Transaktionen.
- Ausblick 2025: Trotz geopolitischer Unsicherheiten wird mit einer Belebung der Investmentmärkte gerechnet, getrieben durch sinkende Finanzierungskosten und einen hohen Anpassungsbedarf im Bestand

Der Ausblick für 2025 zeigt trotz geopolitischer Unsicherheiten eine Belebung der Investmentmärkte.⁸

4.3.3.2.3 Mietpreis-Recherche

Mietpreise für Lager-/Produktionshallen werden von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst, die sowohl baulicher als auch wirtschaftlicher Natur sind, z.B.

- der Lage (Stadt/Land, Verkehrsanbindung)
- der Attraktivität (z.B. durch etablierte Unternehmen in der Nachbarschaft)
- der Größe und Teilbarkeit/Flexibilität
- dem Alter und Zustand
- der Ausstattung (große, ebenerdige (Lkw-befahrable) Rolll Tore, hohe Bodenbelastung, Rampen, Hallenhöhe ca. 7,50 - 8,00 m, Technik, Sicherheitsanlagen, LED-Beleuchtung, Heizung, Klimatisierung, Wärmedämmung, Büro- und Sozialräume)
- der Marktlage und Nachfrage

Gewerbemietenspiegel:

Für Gewerbemietenspiegel gibt es weder gesetzliche Vorgaben noch sind die Angaben in den Gewerbemietenspiegeln rechtlich verbindlich. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Gewerbemieten in Deutschland keinerlei Beschränkungen unterliegen und frei verhandelt werden können. Um Mieten und Vermieten von gewerblichen Immobilienobjekten eine Orientierungshilfe und Vergleichsmöglichkeit an die Hand zu geben, erstellen und veröffentlichen einzelne Gemeinden, die Industrie- und Handelskammern (IHK) oder große Immobilienmakler, die sich auf Gewerbeimmobilien spezialisiert haben, vereinzelt Gewerbemietenspiegel.

Für den Bereich der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar liegt kein Gewerbemietenspiegel vor.

Angebotsmieten von Immobilienportalen:

Die durchschnittlichen Mietpreise für Lager- und Produktionsflächen liegen aktuell bei etwa 6,00 bis 8,00 € pro Quadratmeter. Je nach Lage, Ausstattung und Größe der Halle kann der Preis abweichen. In besonders gefragten Lagen oder bei modernen Neubauten mit Rampen, hoher Deckenhöhe oder guter Autobahnanbindung können die Preise auch deutlich höher liegen.

Die Internetrecherche von Angebots-Mietpreisen für Lagerflächen liegen im Durchschnitt bei etwa 7,00 €/m².

⁸ Colliers Marktbericht Mannheim 2024/2025

Bei den angebotenen Mietobjekten handelt es sich überwiegend um moderne Gebäude mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Wichtige Kriterien sind die Andienung, die Hallenhöhe (5,00 bis 8,00 m), die Bodenbelastung (staplerbefahrbarer Hallenboden), Heizung und Elektro-bzw. Kraftstrom-Anschlüsse (Trafo-Station), (Lagermeister-) Büro- und Sozialflächen (WC-Anlagen und Umkleiden, Aufenthalt, etc.), Belichtung und Belüftung und sonstige technische Anlagen wie Brandmeldeanlage oder Sprinkleranlage etc. Die Lagerfläche beträgt überwiegend deutlich mehr als 500 m².

Ältere Objekte (Lagerhallen 40+ Jahre) werden aktuell für 5,00 - 6,50 €/m² angeboten (Nett-Kalt-Miete). Für modernisierte Bestandsobjekte werden Mietpreise von 6,50 - 7,50 €/m² erzielt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI). Die Umgebung ist durch eine zunehmende Wohnbebauung geprägt, wobei weiterhin gewerbliche Nutzungen zulässig und vorhanden sind. Die Lage im Mischgebiet stellt somit keinen grundsätzlichen Vermietungsnachteil dar. Vielmehr ist die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die zunehmende Wohnbebauung führt jedoch zu einer faktischen Einschränkung emissionsintensiver Nutzungen. Ruhige, wohnverträgliche Gewerbenutzungen sind weiterhin gut vermarktbare.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1972 errichtet und 1988 aufgestockt. Es handelt sich um einen einfachen, über 50 Jahre alten Gewerbebau mit Lager-, Büro- und Nebenflächen. Aufgrund der baulichen und lagebedingten Eigenschaften ist das Objekt nicht für intensive Logistik- oder Schwerlastnutzung geeignet. Die fehlende Umfahrmöglichkeit und Wendemöglichkeit für LKW sowie die Lage in einer Anliegerstraße begrenzen die Nutzergruppe. Marktüblich und nachhaltig nachgefragt sind hingegen einfache Lager-, Werkstatt- und Produktionsnutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Handwerksbetriebe, Kleinunternehmer und lokale Gewerbetreibende.

Folgende Vorteile ergeben sich durch:

- Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar mit stabiler Gewerbenachfrage
- Mischgebiet ermöglicht flexible gewerbliche Nutzung
- Einfache, kostengünstige Flächen sprechen preissensiblen Mietmarkt an
- Vorhandener Aufzug erleichtert Nutzung von UG und DG

Folgende Nachteile ergeben sich durch:

- Einfacher baulicher Standard, hohes Gebäudealter
- Keine LKW-Wendemöglichkeit, eingeschränkte Andienung
- Lage in Wohnumfeld begrenzt emissionsstarke Nutzungen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ergeben sich folgende nachhaltig erzielbare Jahresnettomieten:

- Kellergeschoss (Lager): rd. 3,00 €/m²
- Erdgeschoss (Halle / Büroanteil): rd. 6,00 €/m²
- Dachgeschoss (Lager): rd. 3,50 €/m²

Diese Mietansätze spiegeln das marktübliche Preisniveau für einfache Bestandsgewerbeimmobilien in vergleichbarer Lage wider.

4.3.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) 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 die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die (teilweise umlagefähigen) Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten kann je nach Art der Immobilie, ihrem Zustand und der Nutzung variieren.

Der für das Bewertungsgebiet zuständige Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss Süd-

westlicher-Neckar-Kreis“ hat in seinem Marktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze und diesbezügliche Modellparameter abgeleitet/veröffentlicht. Daher wird im vorliegenden Gutachten auf die Daten und Modellparameter des Gutachterausschusses Mannheim zurückgegriffen. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 ImmoWertV sowie unter Bezugnahme auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (Seiten 69 - 70) angesetzt. Aus Gründen der Modellkonformität werden ausschließlich die dort ausgewiesenen Kostenparameter verwendet.

Rohrertrag

Gewerbehalle KG: $507 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate rd.} = 18.252,00 \text{ €/Jahr}$

Gewerbehalle/Büro EG: $413 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate rd.} = 29.736,00 \text{ €/Jahr}$

Gewerbehalle DG: $347 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate rd.} = 14.574,00 \text{ €/Jahr}$

Rohrertrag gesamt = 62.562,00 €/Jahr

Verwaltungskosten

Gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 werden für Objekte mit reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.
3 % von 62.562,00 € = **1.877,00 €/Jahr**

Mietausfallwagnis

Für gewerblich genutzte Objekte wird gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.

4 % von 62.562,00 € = rd. **2.502,00 €/Jahr**

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung:

Der Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 nennt für Wohnnutzung einen Instandhaltungskostensatz von 11,70 €/m² Wohnfläche (Stand 2021). Dieser Wert ist jährlich mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) fortzuschreiben. Für den Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ist der VPI Oktober 2024 maßgeblich. Fortgeschriebener Satz: 14,00 €/m²

Gewerbehalle: Gemäß Marktbericht sind für Lager-, Logistik- und Produktionshallen 30 % des Wohn-Instandhaltungssatzes anzusetzen: $14,00 \text{ €} \times 30 \% = 4,20 \text{ €/m}^2$
 $507 \text{ m}^2 + 413 \text{ m}^2 + 347 \text{ m}^2 = 1.267 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ €} = \mathbf{5.321,00 \text{ €/Jahr}}$

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 1.877,00 €/Jahr

Mietausfallwagnis: 2.502,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten: 5.321,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt rd.: 9.700,00 €/Jahr

4.3.3.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Modellansätzen der ImmoWertV sind für Lager- und Versandgebäude und Produktionsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde zu legen.

Vorliegend wird aufgrund der Nutzung des Grundstücks sowie um Modellkonformität mit den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren für die baulichen Anlagen angesetzt.

4.3.3.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Als Baujahr für das Gebäude wird das Jahr 1972 (Ursprungsbaupjahr) angehalten. Das Gebäude wurde 1988 aufgestockt. Der Unterzeichner unterstellt für dieses Gutachten, dass im Zuge dieser Maßnahme gleichzeitig wertbeeinflussende Modernisierungen und Ertüchtigungen der Gesamtanlage erfolgten und geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres zunächst von einem fiktiven Baujahr 1980 aus. Das Alter der baulichen Anlagen (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag somit 45 Jahre. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der z.T. unterstellten im Zeitverlauf nach 1980 erfolgten Modernisierungen und des auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme angenommenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 15 Jahren angehalten.

4.3.3.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes 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.

Der für das Bewertungsgebiet zuständige Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher-Neckar-Kreis“ hat in seinem Marktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet/veröffentlicht. Daher wird im vorliegenden Gutachten auf die Daten des Gutachterausschusses Mannheim zurückgegriffen.

Marktdatenbasis (Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024)

Als Marktdatenbasis werden Kennzahlen des Grundstücksmarktberichts Mannheim 2024 herangezogen. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren werden u.a. folgende Orientierungswerte genannt:

- Anzahl der ausgewerteten Käufälle: 5 (geringe Stichprobe)
- Rohertragsfaktor: 14,5 bis 18,1; arithmetisches Mittel 16,6
- Liegenschaftszinssatz: arithmetisches Mittel 3,8 %; Standardabweichung 0,6 %

Aus dem Mittelwert und der Standardabweichung ergibt sich zunächst eine marktnahe Orientierungsbandbreite von ca. 3,2 % bis 4,4 % (3,8 % $\pm$ 0,6 %-Punkte). Die vom Gutachterausschuss ausgewiesene Gesamtspanne des Liegenschaftszinssatzes beträgt 1,9 - 5,2 %. Diese Spanne dient vorliegend als Ausgangspunkt der objektspezifischen Ableitung.

Objektspezifische Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz bildet insbesondere die von Marktteilnehmern geforderte Verzinsung des eingesetzten Kapitals unter Berücksichtigung von Risiko, Drittverwendungsfähigkeit, Standortrisiko, Ertragsstabilität und Restnutzungsdauer ab. Für das vorliegende Objekt werden folgende Einflussgrößen als maßgeblich angesehen:

Faktoren mit tendenziell zinserhöhender Wirkung

- Kurze Restnutzungsdauer (RND 15 Jahre) mit erhöhtem Instandhaltungs- und Reinvestitionsrisiko.
- Gebäudebestand aus 1972; Erweiterung 1988/2008 verbessert Teilbereiche, ändert jedoch nicht wesentlich den Grundcharakter eines älteren Bestandsobjekts.
- Teilweise spezielle gewerbliche Ausprägung (Werkstatt-/Hallenobjekt, große Keller- und Dachbereiche) mit begrenzter Drittverwendungsfähigkeit gegenüber Standardlagerhallen.
- Geringe Marktdatenstichprobe (5 Kauffälle) erhöht die Unsicherheit; konservativer Ansatz ist sachgerecht.

Faktoren mit tendenziell zinsenkender Wirkung

- Etablierter Wirtschaftsstandort; innerstädtische Gewerbelagen können eine solide Grundnachfrage stützen (standorttypisch).

Ableitungsschritte und Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes

1. Festlegung einer Ausgangsgröße aus dem Grundstücksmarktbericht (arithm. Mittel 3,8 %).
2. Einordnung des Objekts innerhalb der Orientierungsbandbreite (ca. 1,9 % bis 5,2 %) anhand der objekt-spezifischen Einflussfaktoren.
3. Plausibilisierung über Ertragsfaktoren und Risiko-/Renditeerwägungen.

Einordnung innerhalb der Bandbreite

Der Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 weist für gewerblich genutzte Gebäude einen Liegenschaftszinssatz mit einem arithmetischen Mittel von 3,8 % aus. Die Standardabweichung beträgt $\pm 0,6$, die ausgewiesene Spanne liegt zwischen 1,9 % und 5,2 %. Der konkrete Liegenschaftszinssatz ist objektindividuell innerhalb dieser Spanne festzulegen.

Im vorliegenden Fall ist eine Einordnung oberhalb des arithmetischen Mittels sachgerecht. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer von lediglich 15 Jahren, die im Vergleich zu den im Marktbericht zugrunde liegenden Objekten (typischerweise 20–40 Jahre) ein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Nachhaltigkeit der Erträge begründet.

Darüber hinaus handelt es sich um eine einfache Bestandsgewerbeimmobilie mit hohem Baualter (Ursprungsbaujahr 1972, Aufstockung 1988) ohne besondere technische Ausstattung. Hieraus resultieren erhöhte Unsicherheiten im Hinblick auf zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie eine eingeschränkte Anpassungsfähigkeit an sich wandelnde Marktanforderungen.

Die eingeschränkten Andienungsmöglichkeiten (Anliegerstraße, keine Umfahrungs- oder Wendemöglichkeit für LKW) reduzieren den potenziellen Nutzerkreis und führen zu einer Vermietung primär an kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe. Diese Nutzerstruktur ist regelmäßig mit einem höheren Vermietungs- und Leerstandsrisiko verbunden.

Zusätzlich ist die Lage in einem Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung zu berücksichtigen. Zwar ist eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zulässig, faktisch sind jedoch emissions- und verkehrsintensive Nutzungen eingeschränkt, was die gewerbliche Flexibilität und damit die Marktfähigkeit reduziert.

Ferner war eine Innenbesichtigung des Objekts nicht möglich, wodurch zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen baulichen und technischen Zustands bestehen. Diese Unsicherheiten sind im Rahmen der Risikobetrachtung angemessen zu berücksichtigen.

Unter Würdigung sämtlicher objektbezogener Einflussfaktoren wird der Liegenschaftszinssatz daher innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne im oberen Bereich, jedoch unterhalb des Maximalwertes angesetzt. Der gewählte Zinssatz von 4,8 % stellt einen sachgerechten, marktkonformen und gutachterlich nachvollziehbaren Ansatz dar.

4.3.3.7 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,8 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren beträgt der Vervielfältiger 10,52.

4.3.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Bauschäden etc.**

Wie unter 3.4.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Sanierung von Fassadenschäden	3.000,00
z.T. Fertigstellung der Fassade	2.000,00
Ertüchtigung der Absturzsicherung Terrasse	1.000,00
	-
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Zwischensumme 1 (brutto)	6.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.200,00
Zwischensumme 2	7.200,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	7.200,00
Summe rd.	7.200,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass der vorstehende Kostenansatz für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.3.9 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 30.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Einheiten	Nutzfläche u. Wohnfläche (m²) rd.	(€/m²)	Miete netto-kalt monatlich (€)	Miete netto-kalt jährlich (€)
	Gewerbehalle UG	507,00	3,00	1.521,00	18.252,00
	Gewerbehalle EG	413,00	6,00	2.478,00	29.736,00
	Gewerbehalle DG	347,00	3,50	1.214,50	14.574,00
Summe				5.213,50	62.562,00

*in den Mietansätzen sind die Nebenflächen sowie die Pkw-Stellplätze enthalten

Rohrertrag 62.562,00 €**Bewirtschaftungskosten rd.**
(nicht umlagefähig) 9.700,00 €**jährlicher Reinertrag** 52.862,00 €**Reinertragsanteil des Bodens, der den Erträgen zuzuordnen ist**

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil) 4,80% x 688.500,00 33.048,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 19.814,00 €**Vervielfältiger** 10,52bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 4,80%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 15 Jahren**Ertragswert der baulichen Anlagen** 208.443,28 €**Bodenwertanteil** + 688.500,00 €**vorläufiger Ertragswert*** 896.943,28 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Baumängel Bauschäden etc. - 7.200,00 €

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung) - 30.000,00 €

Ertragswert 859.743,28 €**Ertragswert rd.** 860.000,00 €

*Nachrichtlich: dies entspricht rd.

Ertragsfaktor:

14,34

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Gewerbegebäude (Büro-/Lagerräume) bebauten Grundstücks, Sauerbruchstraße 3 in 68799 Reilingen wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 860.000,00 € ermittelt. Da das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall das maßgebliche Verfahren darstellt und keine weiteren wertrelevanten Verfahren hinzuzuziehen waren, entspricht der gerundete Ertragswert zugleich dem Verkehrswert (§194 BauGB).

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Gewerbegebäude (Büro-/Lagerräume) bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Reilingen Blatt 557
Flurstück 5760/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.350 m²

Sauerbruchstraße 3 in 68799 Reilingen

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.10.2025** mit

860.000,00 €

in Worten: **achthundertsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Lageplan
- 5.4 Planunterlagen
- 5.5 Nutzflächenberechnungen
- 5.6 Bebauungsplan
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild/Hybrid

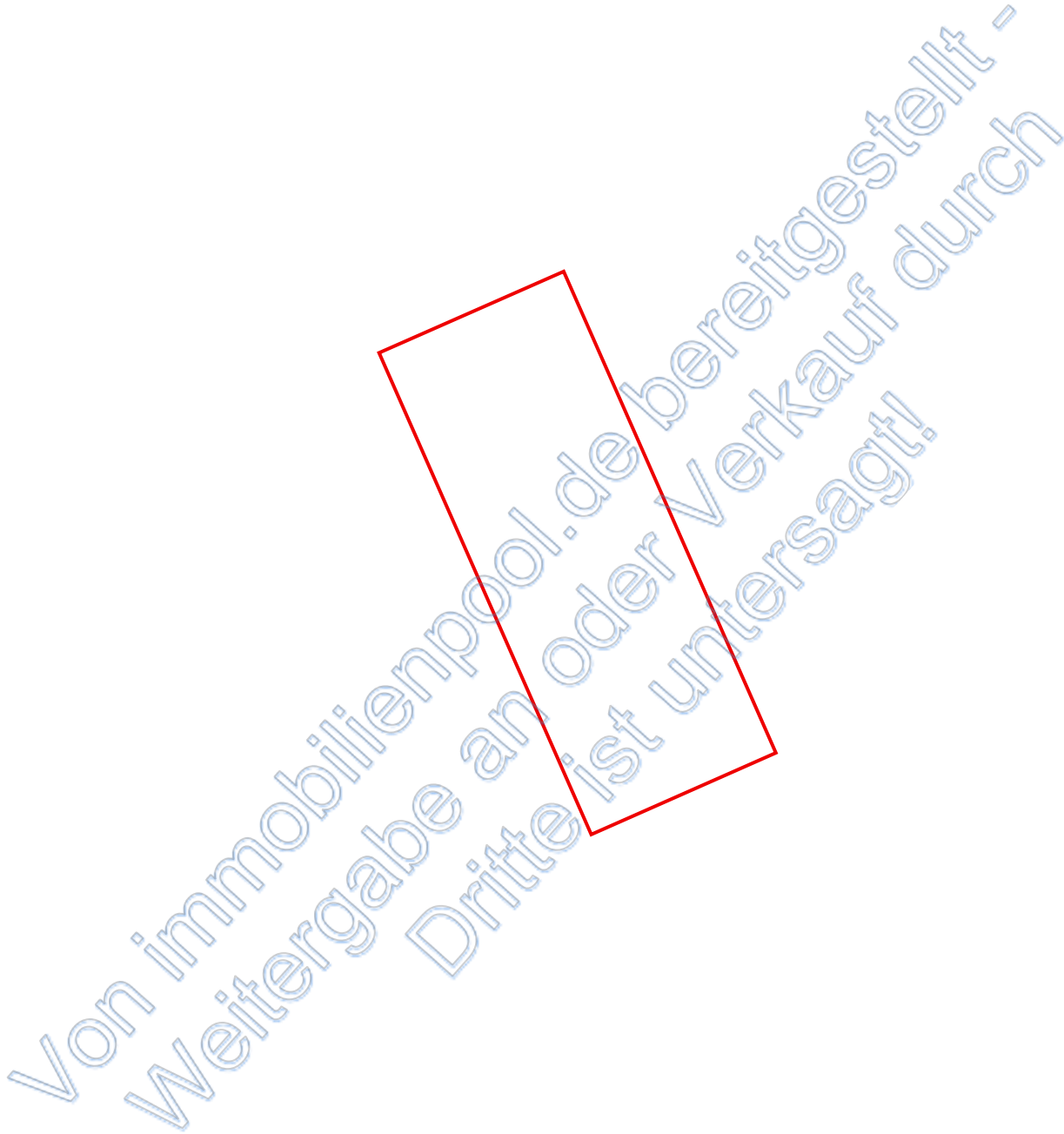


Abb. 8: Luftbild /Hybrid (ohne Maßstab); Quelle: www.geoportal-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

5.3 Lageplan

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

Abb. 9: Lageplan 2008 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Nutzungsänderung Lagerhalle in Büro- und Lagerräume)

5.4 Planunterlagen

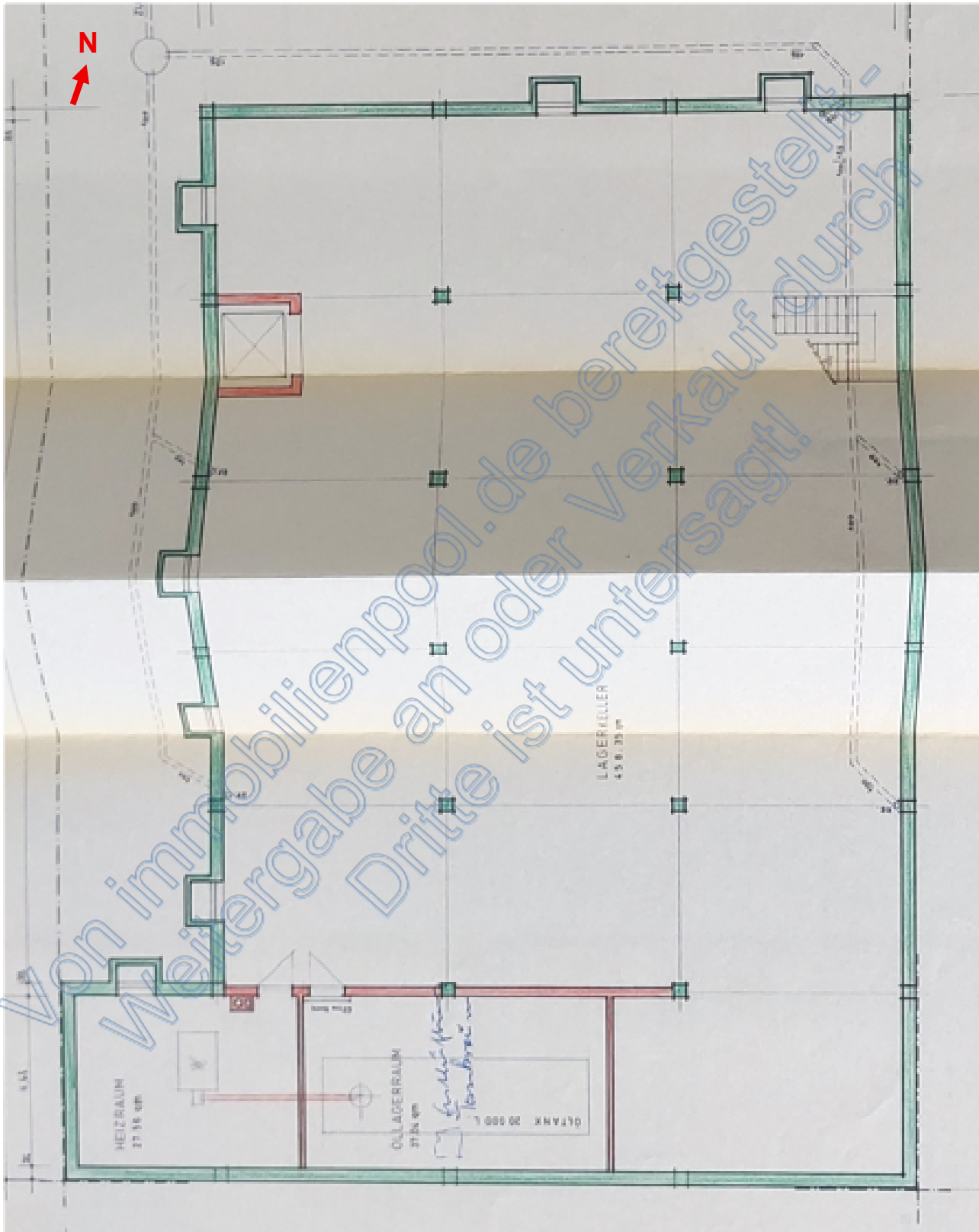


Abb. 10: Grundriss Kellergeschoss 1972 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Neubau einer Lagerhalle); Nordpfeil d.d. SV

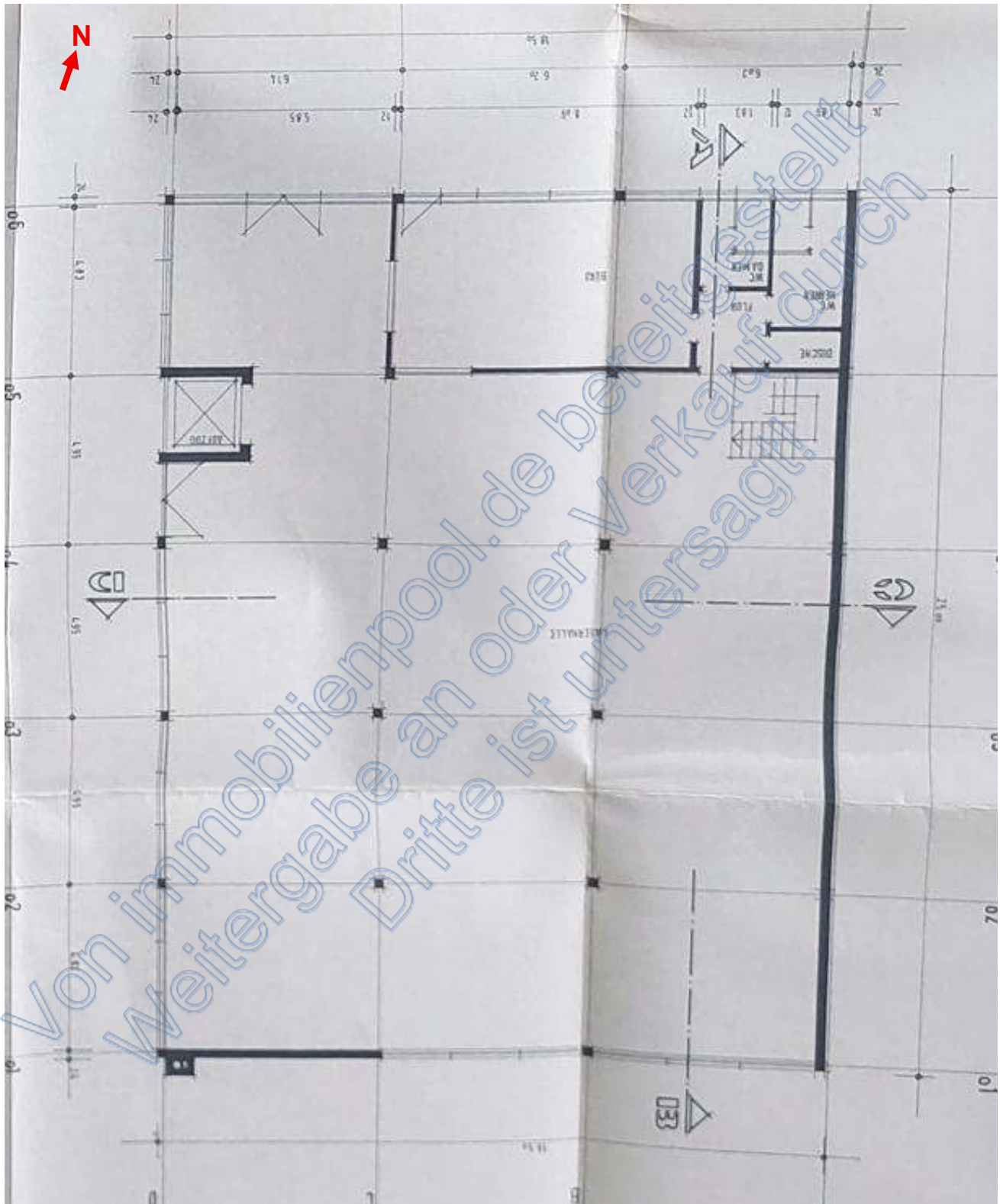


Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss 1988 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Erweiterung/Aufstockung Lagerhalle); Nordpfeil d.d. SV

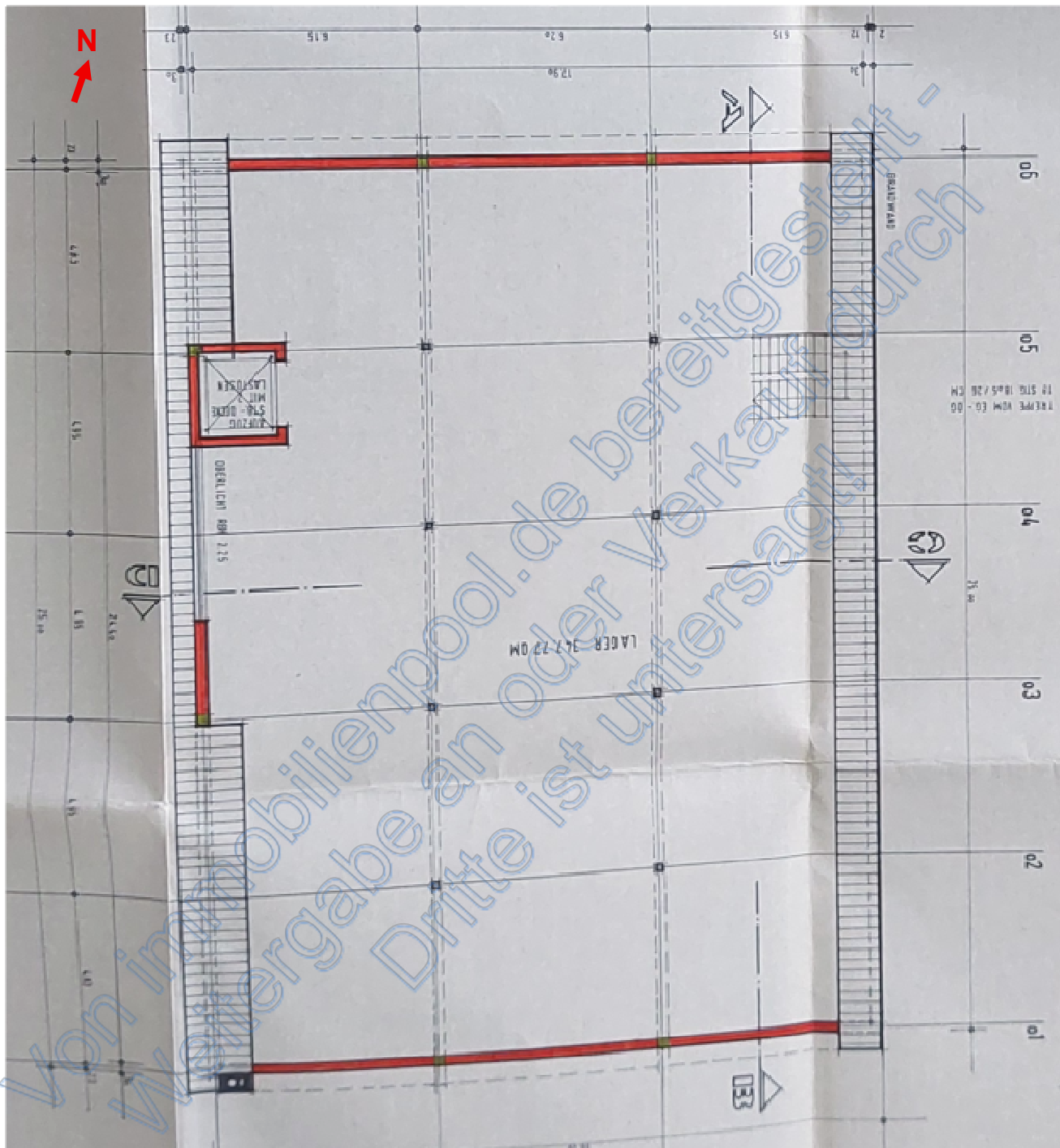


Abb. 12: Grundriss Dachgeschoss 1988 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Erweiterung/Aufstockung Lagerhalle); Nordpfeil d.d. SV

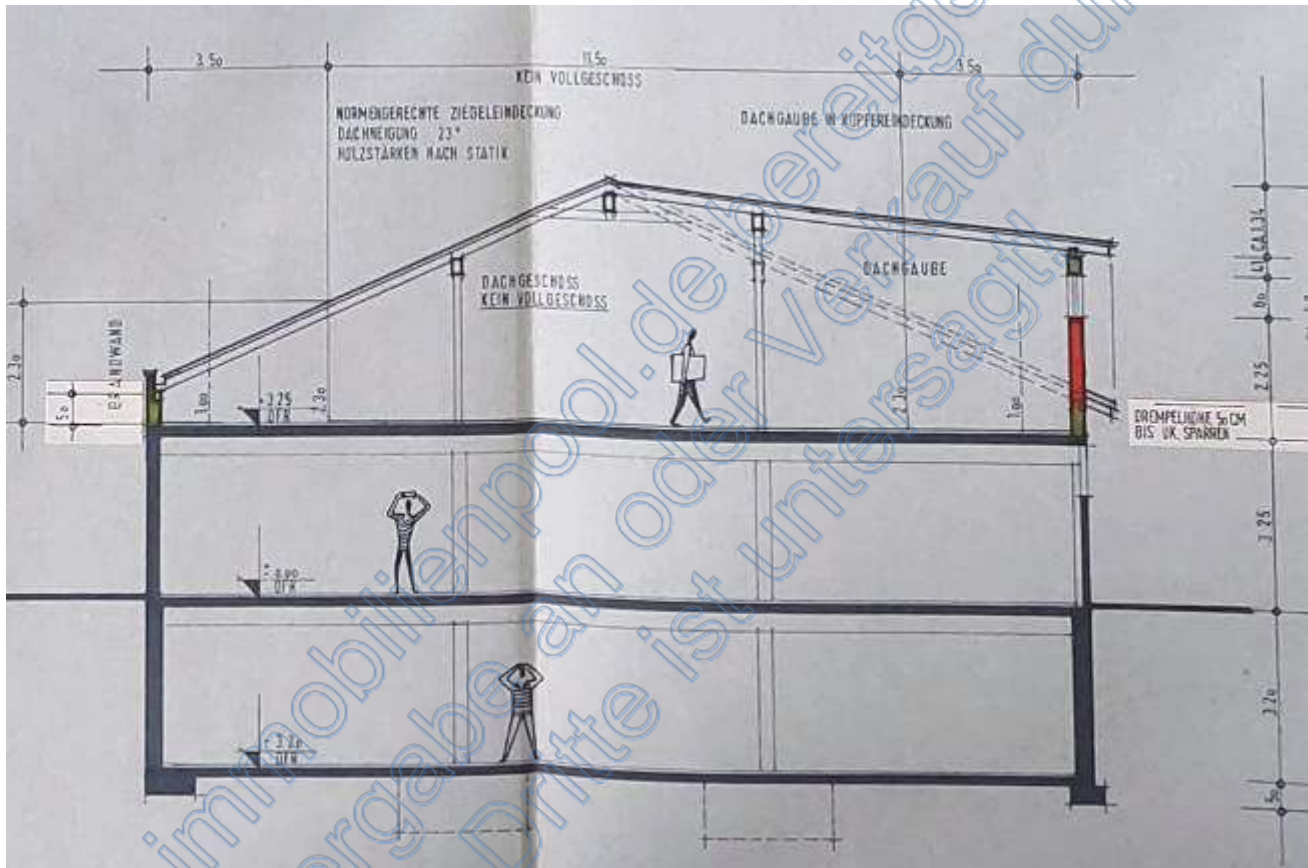


Abb. 13: Gebäudeschnitt 1988 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Erweiterung/Aufstockung Lagerhalle)

5.5 Nutzflächenberechnung

BAUOBJ:		ZEILINGEN, SAUERBRUCHSTRASSE	
LGB. NR.		5760 / 1	
NUTZFLÄCHEN - BERECHNUNG			
ERDGESCHOSS			
LAGERHALLE	19.08	x	18.02
	+ 4.83	x	5.85
	- 2.74	x	2.24
	- 2.30	x	2.75
		=	370.43 qm
BÜRO	4.71	x	8.09
		=	38.10 "
FLUR	2.13	x	1.83
		=	3.90 "
WC-ANL. FRAUEN	2.46	x	1.83
		=	4.50 "
WC-ANL. MÄNNER	3.58	x	1.89
		=	6.77 "
DUSCHE	1.01	x	1.89
		=	1.91 "
			<u>425.61 qm</u>
ABZUG FÜR PUTZ 3%		-	12.77 "
			<u>412.84 qm</u>
KELLERGECHOSS			
LAGERKELLER	24.30	x	17.80
	- 2.74	x	2.15
	- 2.25	x	2.00
	- 1.00	x	1.25
	+ 4.98	x	7.51
		=	458.35 qm
ÖLLAGERRAUM	4.63	x	8.00
		=	37.04 "
HEIZRAUM	1.63	x	6.00
	0.40	x	0.55
		=	27.50 "
			<u>522.95 qm</u>
ABZUG FÜR PUTZ 3%		-	15.69 "
			<u>507.26 qm</u>
NUTZFLÄCHE LAGERHALLE INSES			<u><u>920.10 qm</u></u>
UMBAUTER RAUM - BERECHNUNG			
KELLERGECH.	25.00	x	18.50
	+ 4.98	x	18.50
	+ 5.33	x	3.95
		=	575.68 qm
ERDGESCH.	25.00	x	18.50
		=	462.50 qm
		x	3.00
		=	1727.040 m ³
		x	3.50
		=	1618.750 "
			<u><u>3.345.790 m³</u></u>

Abb. 14: Nutzflächenberechnung EG und KG 1972; Quelle: Bauakte (Neubau einer Lagerhalle)

Projekt: Erweiterung (Aufstockung) der bestehenden
Lagerhalle
Sauerbruchstraße 3
6838 Reilingen

Bauherr:

Nutzflächenberechnung

1. vorhandene Nutzfläche
Kellergeschoss
Erdgeschoss

507,26 qm
412,84 qm

1. vorhandene Nutzfläche

920,10 qm

2. Nutzfläche Zugang

Dachgeschoss 2,35 x 24,40 x 0,5

28,67 qm

./. Treppe 2,15 x 2,40 x 0,5

./. 2,58 qm

11,50 x 24,40

280,60 qm

2,35 x 24,40 x 0,5

28,67 qm

./. 10,14 x 2,35 x 0,5

11,92 qm

13,00 x 2,35

30,55 qm

./. Aufzug 2,26 x 2,75

./. 6,22 qm

2. Nutzfläche Zugang

347,77 qm

3. Nutzfläche neu

1. vorhandene Nutzfläche

920,10 qm

2. Nutzfläche Zugang

347,77 qm

3. Nutzfläche neu

1.267,87 qm

Reilingen, den 09-05-1988

Abb. 15: Nutzflächenberechnung 1988; Quelle: Bauakte (Erweiterung/Aufstockung Lagerhalle)

5.6 **Bebauungsplan (Aus-
zug)**

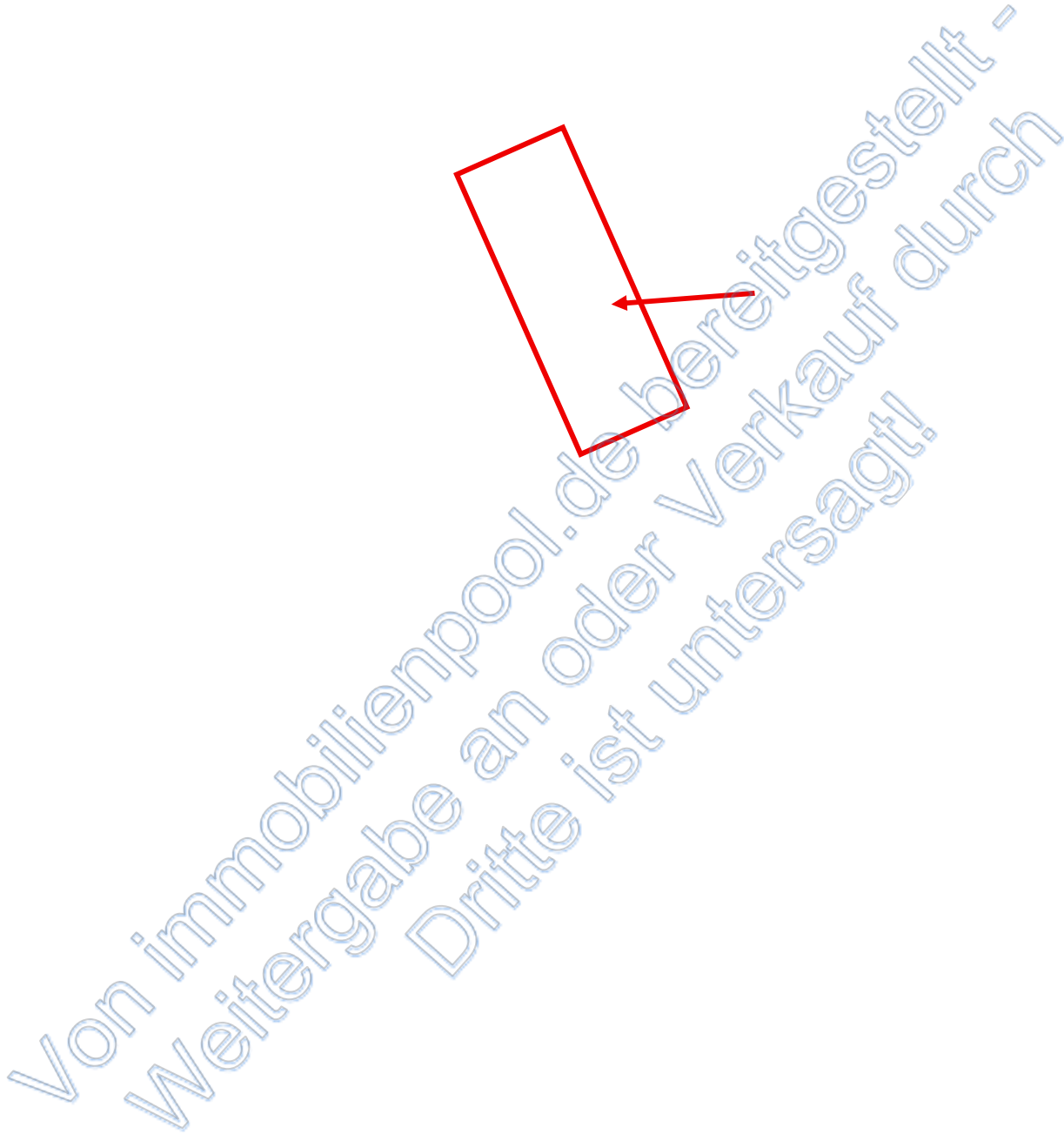


Abb. 16: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Neuaufstellung Ortserweiterung West“ (ohne Maßstab); Quelle: Gemeinde Reilingen; Rotmarkierung d.d. SV

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.8 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungs-verordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mannheim Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Sauerbruchstraße 3; Ansicht von Nordwesten, Straßenansicht



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten, Eingangsseite



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen



Foto 4 des SV: Ansicht von Südwesten



Foto 5 des SV: Ansicht von Südwesten; Kellertreppe



Foto 6 des SV: Ansicht von Süden, Gebäuderückseite

Foto 7 des SV: Gebäuderückseite, überdachte Terrasse



Foto 8 des SV: Eingangs-Einhausung/Anbau