

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB der Liegenschaft
Scheffelstraße 18 a-d, e-f und g-h in 68723 Schwetzingen



Auftraggeber: Stadt Schwetzingen
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Bewertungsstichtag: 08. Februar 2022
Qualitätsstichtag: 08. Februar 2022

Verkehrswert: 3.060.000 €

Sachverständiger Gregor Imo
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Sachverständiger für Immobilienbewertung Zertifiziert durch PersCert
TÜV (TÜV Rheinland)
TÜV-geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	6
1.3	Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	7
1.4	Unterlagen	7
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlagen	8
1.6	Verwendete Literatur.....	8
1.7	Grundbuchdaten	8
2	LAGE	9
2.1	Makrolage	9
2.1.1	Basisdaten von Schwetzingen	9
2.1.2	Wirtschaftszahlen von Schwetzingen	9
2.2	Mikrolage	10
2.2.1	Lagemerkmale.....	10
2.2.2	Entfernungen.....	10
2.2.3	Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	11
3	GRUNDSTÜCK.....	11
3.1	Grundstücksbeschreibung	11
3.2	Bodenbeschaffenheit	12
3.3	Erschließung	12
3.4	Baurechtliche Situation	12
3.5	Baulasten	12
3.6	Altlasten	14
3.7	Denkmalschutz	15
4	Gebäudebeschreibung	15
4.1	Konstruktive Merkmale	16
4.1.1	Scheffelstraße 18 a-d	16
4.1.2	Scheffelstraße 18 e-f	18
4.1.3	Scheffelstraße 18 g-h	19
4.2	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	21
4.3	Energetische Eigenschaften	23

4.4	Außenanlagen.....	23
4.5	Instandhaltung/Modernisierung.....	23
4.6	Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	23
5	Wertermittlung.....	24
5.1	Flächen und Stellplätze.....	24
5.1.1	Vorbemerkungen	24
5.1.2	Grundstücksgröße	24
5.1.3	Wohnflächen	24
5.1.4	Kfz-Stellplätze	26
5.2	Verfahrenswahl	27
5.2.1	Zur Verfahrenswahl bei der Bewertung des Wertermittlungsobjektes	27
5.2.2	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	27
5.3	Bodenwert.....	27
5.3.1	Vergleichswerte	27
5.3.2	Bodenrichtwert	28
5.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	28
5.3.4	Bodenwert	28
5.4	Ertragswertverfahren	29
5.4.1	Rohertrag	29
5.4.2	Bewirtschaftungskosten	31
5.4.3	Restnutzungsdauer	33
5.4.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	34
5.4.5	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	36
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
5.6	Ertragswert.....	36
5.7	Verkehrswert (Marktwert).....	37
6	Anlagen	38
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	38
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	39
6.3	Anlage 3: Fotos des Bewertungsgegenstandes	40
6.4	Anlage 4: Grundrisse	43

Übersichtsblatt

Objektart:	Mit einem Wohnkomplex bebautes Grundstück in Schwetzingen		
Objektadresse:	Scheffelstraße 18 a-d, e-f und g-h 68723 Schwetzingen		
Objektdaten:	<u>Baujahre</u>		
	Scheffelstraße 18 a-d		1988/89
	Scheffelstraße 18 e-f		1992
	Scheffelstraße 18 g-h		1995
	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	Restnutzungsdauer		30 Jahre
Flächen u. Stellplätze:	Geplante Grundstücksgröße:		3.332 m ²
	Wohnflächen		1.924 m ²
	Garagen/Stellplätze:		31 Stellplätze
Bewertungszweck:	Übertragung des Bewertungsgegenstandes in eine Wohnbaugesellschaft		
Bewertungsstichtag:	08. Februar 2022		
Qualitätsstichtag:	08. Februar 2022		
Abschluss der Wertermittlung:	04. Mai 2022		
Bodenwert:			2.299.080,00 €
Liegenschaftszinssatz:			3,00 %
Marktüblicher Jahresrohertrag:			137.656,32 €
Ertragswert inkl. Bodenwert:			3.058.706,53 €
Verkehrswert:			3.060.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Scheffelstraße 18 a-d, e-f und g-h in 68723 Schwetzingen zum Bewertungsstichtag und zum Qualitätsstichtag 08. Februar 2022 gemäß schriftlichem Auftrag vom 22. Dezember 2022.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich der zu bewertende Gebäudekomplex auf dem Flurstück 1047 (Grundbuch von Schwetzingen, Blatt Nr. 1000, Lfd. Nr. 67) mit einer Größe von 12.368 m². Auf dem Grundstück befinden sich weitere bauliche Anlagen die zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt werden (Bauhof der Stadt Schwetzingen). Im Rahmen der Übertragung des Gebäudekomplexes an eine Wohnungsbaugesellschaft soll eine neue Teilfläche des Grundstücks mit einer Größe von 3.332 m² gebildet werden, auf welcher sich die zu bewertenden Gebäude inklusive KFZ-Stellplätze befinden. Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten der geplante, neu zu bildende Grundstücksteil bewertet. Seitens des Auftraggebers wurde als Bewertungsgrundlage der Entwurf eines Fortführungsnachweises (Nr. 2022/6, ÖbVI Thorsten Schwing) zur Verfügung gestellt. Dieser liegt nach Angabe des Auftraggebers dem Baurechtsamt Schwetzingen zur Zustimmung vor. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die Teilung des Grundstücks wie geplant vollzogen wird und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch stattfinden. Sollten im Zuge der Teilung noch wertrelevante Änderungen, Lasten oder Beschränkungen zur Eintragung kommen, wäre dieses Gutachten dementsprechend zu korrigieren. 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.

Fortführungsentwurf, beschreibender Teil			
ÖbVI M. Sc. Thorsten Schwing		Seite	1 von 1
		Datum	17.03.2022
Fortführungsentwurf 2022/6		Gemarkung	Schwetzingen
		Flur	
		Fallnummer	1
Flurstückszerlegung			
<u>Vor der Fortführung</u>		<u>Nach der Fortführung</u>	
Gemarkung	Schwetzingen	Gemarkung	Schwetzingen
Flur		Flur	
Flurstück	1047	Flurstück	1047
Fläche	12368 m ²	Fläche	9036 m ²
Lage	Scheffelstraße 18	Lage	Scheffelstraße 18
			Scheffelstraße 18i
			Scheffelstraße 18j
		Tats. Nutzung	Wohnbaufläche 2609 m ²
			Gebäude- und Frei- fläche Industrie und Gewerbe 6427 m ²
		Gemarkung	Schwetzingen
		Flur	
		Flurstück	1047/8
		Fläche	3332 m ²
		Lage	Scheffelstraße 18a
			Scheffelstraße 18b
			Scheffelstraße 18c
			Scheffelstraße 18d
			Scheffelstraße 18e
			Scheffelstraße 18f
			Scheffelstraße 18g
			Scheffelstraße 18h
		Tats. Nutzung	Wohnbaufläche 3332 m ²
Gesamtfläche	12368 m ²	Gesamtfläche	12368 m ²

Abb. 1 - Fortführungsentwurf, beschreibender Teil

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des

Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.3 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 08. Februar 2022 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Herr Ralf Innetsberger (Als Vertreter des Auftraggebers)
- Herr Gregor Imo (Sachverständiger)
- Zeitweise die Mieter der besichtigten Wohnungen

Der Bewertungsgegenstand konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Eine Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes war vom öffentlichen Straßenraum sowie von den Freiflächen aus möglich. Im Innenbereich wurden die vorhandenen Wohneinheiten wie folgt besichtigt:

Scheffelstraße 18 a-d:	13 der 16 Wohneinheiten
Scheffelstraße 18 e-f:	8 der 12 Wohneinheiten
Scheffelstraße 18 g-h	8 der 12 Wohneinheiten

Keller- und Dachgeschosse (sofern vorhanden) sowie Verkehrsflächen/ Treppenhäuser wurden ebenfalls besichtigt. Für ggf. nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse und Ansichtspläne
- Aufstellung der Netto-Kaltnieten und Wohnflächen sowie Modernisierungsstand
- Grundbuchauszug

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

- Energieausweise
- Gutachten 34/2001 des Gutachterausschusses Schwetzingen vom 19.12.2001
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Informationen zum Denkmalschutz
- Entwurf zum Fortführungsnachweis 2022/6, ÖbVI Thorsten Schwing

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Planungsrechtliche Angaben der örtlichen Stadtverwaltung
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Informationen zur Stadt Schwetzingen (Mikro- und Makrolage, Demographie) aus dem Internet (Quelle: www.schwetzingen.de, www.wikipedia.de)
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin am 08. Februar 2022

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805 (Nr. 44))

1.6 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage

1.7 Grundbuchdaten

Eintragungen im Grundbuch - wie in Kapitel 1.1. dieses Gutachtens dargestellt - sind noch nicht erfolgt.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Schwetzingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Fläche:	21,6 km ²
Einwohner:	21.443 (2020)
Bevölkerungsdichte:	1.004 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	7 Stadtgebiete

Schwetzingen liegt im Nordwesten Baden-Württembergs und bildet mit den Gemeinden Oftersheim und Plankstadt ein durchgängig bebautes Siedlungsgebiet. Schwetzingen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Mannheim und Heidelberg. Schwetzingen ist ein Mittelzentrum der umliegenden Gemeinden und ist seit 1993 große Kreisstadt.

2.1.2 Wirtschaftszahlen von Schwetzingen

Allgemeine Kaufkraft in Mio. Euro lt. IHK Kaufkraftanalyse 2020	584,7 (2020)
Kaufkraftkennziffer	116,8 (2020)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro (positives Szenario)	161,9 (2020)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	109,2 (2020)
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro (positives Szenario)	247,1 (2020)
Einzelhandelsumsatz Index (positives Szenario)	195,8 (2020)
Zentralitätskennziffer (positives Szenario)	179,4 (2020)

Versicherungspflichtig Beschäftigte (Quelle: Statistisches Landesamt)

am Wohnort	9.155 (2020)
am Arbeitsort	9.021 (2020)
davon nach Abteilungen	
produzierendes Gewerbe	1.381 (15,3 %)
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2.944 (32,6%)

sonstige Dienstleistungen	4.695 (52,0%)
Berufseinpender:	7.474 (2020)
Berufsauspendler:	7.610 (2020)
Arbeitslosenquote (Bezirk Schwetzingen):	3,6% (07-2018)
Realsteuerhebesätze seit 01.01.2011	
a) Grundsteuer A	300 v.H.
b) Grundsteuer B	400 v.H.
Gewerbsteuer	380 v.H.

Quelle: Webseite der Stadt Schwetzingen unter www.schwetzingen.de

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Scheffelstraße“ um eine innerstädtische Sammel-/Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Das zu bewertende/ neu zu bildende Grundstück liegt in einem Mischgebiet. Öffentliche Parkmöglichkeiten sowie Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück stehen zur Verfügung. Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsgegenstandes besteht auf der gleichen Straßenseite mit gewerblich genutzten Gebäuden (städtischer Bauhof, Stadtwerke). Südlich befindet sich zum Bewertungsstichtag eine Großbaustelle für ein neu entstehendes Wohngebiet (Schwetzingener Höfe). Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern. Im Westen des Bewertungsgegenstandes verläuft eine Eisenbahnstrecke.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 200 m fußläufig erreichbar.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Für den Bewertungsgegenstand ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass keine weiteren Erschließungskosten mehr zur Anforderung kommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des seit 25.06.1964 gültigen Bebauungsplans "Industriegebiet Scheffelstraße". (Datum des Abrufs 10.02.2022, www.schwetzingen.de)

3.5 Baulasten

Mit E-Mail vom 04. Mai 2022 teilte die Stadtverwaltung Schwetzingen schriftlich mit, dass für den Bewertungsgegenstand eine Baulast wie folgt eingetragen ist bzw. wird:

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 1047/8, Scheffelstraße 18a bis 18h in 68723 Schwetzingen, übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gem. §71 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) die Verpflichtung entsprechend des Lageplans vom 21. April 2022 (siehe Anlage)

Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass im Zuge der Teilung des Grundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Schwetzingen keine weiteren Baulasten eingetragen werden. Sollten wertrelevante Eintragungen ins Baulastenverzeichnis erfolgen, wäre dieses Gutachten dementsprechend zu korrigieren.

3.6 Altlasten

Altlasten sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

Letztendlich kann nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Altlastenuntersuchungsergebnisse vorliegen, ist das vorliegende Verkehrswertgutachten entsprechend zu aktualisieren.

3.7 Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht nach Angabe des Auftraggebers kein Denkmalschutz.

4 Gebäudebeschreibung

Das zu neu zu bildende Grundstück ist mit einem Gebäudekomplex bebaut wie folgt:

Scheffelstraße 18 a-d

Wohngebäude mit 16 Wohnungen. Vier Wohnungen je Gebäudeteil mit separatem Hauseingang.

Scheffelstraße 18 e-f

Wohngebäude mit 10 Wohnungen und zwei Hauseingängen.

Scheffelstraße 18 g-h

Wohngebäude mit 12 Wohnungen und zwei Hauseingängen.

Auf dem Grundstück befinden sich ferner 31 KFZ-Stellplätze. 13 Stellplätze befinden sich direkt an der Scheffelstraße vor dem Gebäude 18 a-d, weitere 18 Stellplätze nordwestlich der Gebäude auf dem Grundstück.

Bewertet wird der Ist-Zustand der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft.

Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Konstruktive Merkmale

4.1.1 Scheffelstraße 18 a-d

Gebäudeart:	Wohngebäude mit 16 Wohneinheiten, vier Hauseingänge und Treppenhäuser.
Hauseingang a:	4 Wohneinheiten
Hauseingang b:	4 Wohneinheiten
Hauseingang c:	4 Wohneinheiten
Hauseingang d:	4 Wohneinheiten
Baujahr(e):	1988/89
Geschosse:	Kellergeschoss (nur Gebäudeteil c und d), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
Unterkellerung:	Gebäudeteile a und b sind nicht unterkellert, Gebäudeteile c und d sind unterkellert.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente
Bauweise:	Fertigbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, kein Wärmeschutz
Dach:	Flach geneigtes Satteldach ohne Aufbauten, Ziegelddeckung
Treppen:	Massivtreppen mit PVC-Belag

Heizungsart:	Fernwärme
Warmwasserbereitung:	Dezentral (elektrisch betriebene Warmwasserspeicher je Wohnung)
Gebäudegliederung:	Im Kellergeschoss (nur Gebäudeteil c und d) befinden sich den Wohnungen zugeordnete Mieter-Kellerräume sowie die Hausanschlüsse. Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Scheffelstraße 18 aErdgeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 42 m² Wohnfläche1. Obergeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 42 m² Wohnfläche**Scheffelstraße 18 b**Erdgeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 42 m² Wohnfläche1. Obergeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 42 m² Wohnfläche**Scheffelstraße 18 c**Erdgeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 41 m² Wohnfläche1. Obergeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 41 m² Wohnfläche**Scheffelstraße 18 d**Erdgeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 41 m² Wohnfläche1. Obergeschoss2x 1ZKB-Wohnung mit 41 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht nutzbar.

4.1.2 Scheffelstraße 18 e-f

Gebäudeart:	Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten, zwei Hauseingänge und Treppenhäuser.
Hauseingang e:	4 Wohneinheiten
Hauseingang f:	6 Wohneinheiten
Baujahr(e):	1992
Geschosse:	Kellergeschoss (nur Gebäudeteil f), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
Unterkellerung:	Gebäudeteil e ist nicht unterkellert, Gebäudeteil f ist unterkellert.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente
Bauweise:	Fertigbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, kein Wärmeschutz
Dach:	Flach geneigtes Satteldach ohne Aufbauten, Blechdeckung
Treppen:	Massivtreppen mit PVC-Belag
Heizungsart:	Fernwärme
Warmwasserbereitung:	Dezentral (elektrisch betriebene Warmwasserspeicher je Wohnung)
Gebäudegliederung:	Im Kellergeschoss (Gebäudeteil f) befinden sich den Wohnungen zugeordnete Mieter-Kellerräume, Trockenraum sowie die Hausanschlüsse und Versorgungstechnik für beide Gebäudeteile.

Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Scheffelstraße 18 e

Gesamt 4 Wohneinheiten wie folgt:

Erdgeschoss

2x 1ZKB-Wohnung mit 44 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss

2x 1ZKB-Wohnung mit 44 m² Wohnfläche

Scheffelstraße 18 f

Gesamt 6 Wohneinheiten wie folgt:

Erdgeschoss

1ZKB-Wohnung mit 34 m² Wohnfläche

2ZKB-Wohnung mit 60 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 88 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss

1ZKB-Wohnung mit 34 m² Wohnfläche

2ZKB-Wohnung mit 60 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 88 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht nutzbar.

4.1.3 Scheffelstraße 18 g-h

Gebäudeart:	Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten, zwei Hauseingänge und Treppenhäuser.
Hauseingang g:	6 Wohneinheiten
Hauseingang h:	6 Wohneinheiten
Baujahr(e):	1995
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente

Bauweise:	Fertigbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, kein Wärmeschutz
Dach:	Flach geneigtes Satteldach ohne Aufbauten, Blechdeckung
Treppen:	Massivtreppen mit PVC-Belag
Heizungsart:	Fernwärme
Warmwasserbereitung:	Dezentral (elektrisch betriebene Warmwasserspeicher je Wohnung)
Gebäudegliederung:	Im Kellergeschoss befinden sich den Wohnungen zugeordnete Mieter-Kellerräume, Trockenraum sowie im Keller des Gebäudeteils h die Hausanschlüsse und Versorgungstechnik für beide Gebäudeteile.

Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Scheffelstraße 18 g

Gesamt 6 Wohneinheiten wie folgt:

Erdgeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

Scheffelstraße 18 h

Gesamt 6 Wohneinheiten wie folgt

Erdgeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss

2ZKB-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche

3ZKB-Wohnung mit 65 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht nutzbar

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Alle drei Baukörper und die darin befindlichen Wohneinheiten sind nahezu gleich ausgestattet. Daher können die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus für die Gebäude und die Wohneinheiten wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung:	Wohn-Schlafräume	direkt belichtet und belüftet
	Küchen:	direkt belichtet und belüftet
	Sanitärräume:	innenliegend

Türen: Innentüren:
Überwiegend Holztüren, Metallzargen lackiert

Hauseingangstüren:

	Aluminiumkonstruktion mit Glasausschnitt und Briefkasten-/Klingelanlage
Bodenbeläge:	Überwiegend PVC, Laminat, Textil, Fliesen (Bäder)
Wandbekleidung:	<u>Wohnräume:</u> Überwiegend tapeziert und gestrichen <u>Küchen:</u> Überwiegend Fliesenspiegel, Restflächen tapeziert und gestrichen <u>Bäder:</u> Überwiegend Fliesen rd. 2m hoch umlaufend
Deckenbekleidung:	Überwiegend tapeziert und gestrichen
Fenster/Balkontüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär-Ausstattung:	<u>1 ZKB</u> Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>2 ZKB</u> Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>3 ZKB:</u> Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss In Scheffelstraße 18 f ist in den Badezimmern der 2- und 3ZKB-Wohnungen eine Badewanne statt der Dusche verbaut.
Elektroinstallationen:	Auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Putz verlegt.
Heizung/ Warmwasser:	Die Heizung erfolgt in allen Gebäuden per Fernwärme (Zentralheizung). Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral per elektrisch betriebenem Warmwasserspeicher je Wohnung.

Wärmeverteilung: Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper mit Thermostatventilen.

4.3 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude vom 03.12.2018 lag für das Gebäude Scheffelstraße 18 g-h vor. Dieser weist einen Endenergiebedarfswert von 99,3 kWh/(m²*a) aus. Weitere Energieausweise lagen nicht vor.

4.4 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück ist mit einer Zaunanlage und Mauern in Teilbereichen eingefriedet.

Grünbereiche: Die Grünbereiche sind mit Rasen bewachsen.

4.5 Instandhaltung/Modernisierung

Die Gebäude wurden im Zeitablauf bewirtschaftet und instandgehalten. Für das Baualter sind erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig in den Ansätzen zur Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten implizit berücksichtigt.

Im Jahr 2009 wurden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im Jahr 2011 wurde auf dem Gebäude Scheffelstraße 18 a-d ein Satteldach errichtet. In den letzten 20 Jahren fanden in Teilbereichen/Wohnungen bei Mieterwechseln Modernisierungen statt.

Es liegt kein weiterer Instandhaltungs- oder Modernisierungsrückstand vor, der gesondert berücksichtigt werden müsste.

4.6 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung des Bewertungsgegenstandes wird zukünftig überwiegend eine Wohn-Nutzung in Frage kommen.

5 Wertermittlung

5.1 Flächen und Stellplätze

5.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße wurde wie in Kapitel 1.1 dieses Gutachtens dargestellt dem Entwurf des Fortführungsnachweises entnommen. Die weiteren Flächenangaben wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächenaufstellungen entnommen und anhand von Planzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

5.1.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	Fläche m²
Wohnbaufläche	3.332
Gesamtfläche	3.332

5.1.3 Wohnflächen

Scheffelstraße 18 a	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	1	42
EG re.	1	42
OG li.	1	42
OG re.	1	42
Scheffelstraße 18 b	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	1	42
EG re.	1	42
OG li.	1	42
OG re.	1	42
Scheffelstraße 18 c	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	1	41
EG re.	1	41
OG re.	1	41
OG li.	1	41

Scheffelstraße 18 d	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	1	41
EG re.	1	41
EG re.	1	41
OG li.	1	41
Wohnfläche (a-d) gesamt		664

Scheffelstraße 18 e	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	1	44
EG re.	1	44
OG re.	1	44
OG li.	1	44

Scheffelstraße 18 f	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	2	60
EG mi.	1	34
EG re.	3	88
OG li.	2	60
OG mi.	1	34
OG re.	3	88
Wohnfläche (e-f) gesamt		540

Scheffelstraße 18 g	Zimmer	Wohnfläche m²
EG re.	2	55
EG li.	3	65
1.OG li.	3	65
1.OG re.	2	55
2.OG li.	3	65
2.OG re.	2	55

Scheffelstraße 18 h	Zimmer	Wohnfläche m²
EG li.	2	55
EG re.	3	65
1.OG li.	2	55

1.OG re.	3	65
2.OG li.	2	55
2.OG re.	3	65
Wohnfläche (g-h) gesamt		720
Wohnfläche (Alle Gebäude)		1.924

5.1.4 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
KFZ-Außenstellplätze	31
KFZ-Stellplätze insgesamt	31

5.2 Verfahrenswahl

5.2.1 Zur Verfahrenswahl bei der Bewertung des Wertermittlungsobjektes

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5.2.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Fall handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Vergleichswertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Vergleichswertverfahren in Betracht kommt. Im vorliegenden Bewertungsfall steht eine ausreichende Anzahl von zeitnahen geeigneten Kaufpreisen nicht zur Verfügung, so dass eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist. Da Mehrfamilienhäuser am örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise als Renditeanlagen gesehen werden, wird vorrangig das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.3 Bodenwert

5.3.1 Vergleichswerte

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Im Bewertungsfall liegen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im

erforderlichen Umfang vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

5.3.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2021 für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts

690 €/m².

5.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren wie Lage, Größe, Topographie und Zuschnitt keinen Anlass für Wertanpassungen, die vom Bodenrichtwert abweichen. Von einer weiteren Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher Abstand genommen.

Dementsprechend wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

690,00 €/m².

5.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnbaufläche	3.332	690,00	2.299.080,00
Bodenwert	3.332	690,00	2.299.080,00

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der Rohertrag wird unter Berücksichtigung der vermietbaren Flächen und sonstigen Einnahmen ermittelt. Der Rohertrag wird nicht aus den vertraglich erzielbaren Mieten, sondern gemäß § 27 ImmoWertV aus den marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet.

Mietverträge lagen nicht vor. Seitens des Auftraggebers wurde eine Aufstellung mit Mieten und Flächen des Bewertungsgegenstandes übergeben. Die als Berechnungsgrundlage verwendeten Ansätze sind nur als Datengrundlage für dieses Gutachten verwendbar. Sie sind nicht als Grundlage für Mietfestsetzungen und/oder Mieterhöhungsverlangen geeignet.

Bis auf zwei Wohneinheiten (in Scheffelstraße a-d) des Bewertungsgegenstandes sind alle Wohneinheiten vermietet. Für die Mieteinheiten wird im Folgenden eine marktübliche Miete abgeleitet.

Gemäß der vom Auftraggeber übermittelten Mietvertragsdaten wird derzeit im Bewertungsgegenstand eine durchschnittliche Miete wie folgt gezahlt:

- 4,83 €/ m² - Scheffelstraße 18 a-d
- 5,64 €/ m² - Scheffelstraße 18 e-f
- 6,15 €/ m² - Scheffelstraße 18 g-h
- 5,54 €/ m² - Durchschnitt aller Wohneinheiten

In elf der 38 Wohnungen fanden innerhalb der letzten drei Jahre Mieterhöhungen in einer Spanne von rd. 4% - 5% statt. Weitere Mieten wurde in diesem Zeitraum nicht angepasst.

Die Stadt Schwetzingen veröffentlicht keinen Mietspiegel. In Anlehnung an die Mietspiegel der Städte Mannheim und Heidelberg sowie eigene Erfahrungswerte und Marktdaten des Sachverständigen für die Region wird folgendes Modell zur Ableitung einer ortsüblichen Miete herangezogen:

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)		-6%	-0,36 €
Wohnung ist kleiner als 35 m ² (Appartement)			0,00 €
Wohnung hat einen schlechten Grundriss mit Durchgangszimmern oder schlechte Belichtung			0,00 €
Wohnung hat Balkon oder Terrasse			0,00 €
Baualter			0,00 €
Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch modernisiert			0,00 €
Bad wurde modernisiert und ist in gutem Zustand			0,00 €
Küche ist vom Vermieter ausgestattet			0,00 €
Innenausstattung über dem Durchschnitt bzw. in sehr gepflegtem Zustand und modern			0,00 €
moderne Heizkörper oder Fußbodenheizung und Elektrik modernisiert			0,00 €
marktübliche Miete	5,64 €		

Die Mieten der Wohnungen in den Gebäuden e-f und g-h weichen nur unwesentlich von der oben dargestellten ortsüblichen Miete ab. Die gezahlte Durchschnittsmiete in den Wohnungen im Gebäude a-d weicht von der ortsüblichen Miete in einer Spanne von rd. 17 % ab. Es handelt sich hierbei um einen Minderertrag (Underrent). Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass bei einem Eigentümerwechsel ein wirtschaftlich handelnder Erwerber eine Mieterhöhung auf ein ortsübliches Niveau im Rahmen der gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten für Wohnraum durchführt. Eine Kapitalisierung des Minderertrages findet daher nicht statt.

Alle auf dem Grundstück befindlichen Kfz-Außenstellplätze sind vermietet. Die Spanne der Mieten beträgt 20,00 bis 25,00 €/ Monat.

Dem Sachverständigen sind Mietpreise für weitgehend vergleichbare Objekte in vergleichbaren Lagen bekannt. Die Vergleichsmieten liegen innerhalb folgender Spannen:

Sachverständigendatenbank	von €/Stpl.	bis €/Stpl.
Kfz-Außenstellplätze	20,00	30,00

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind marktüblich erzielbare Mieten anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Marktmieten, des Ausstattungsstandards, der Lage, Größe, Grundrissaufteilung und Beschaffenheit des Objekts werden folgende Mietpreise als marktüblich erzielbar angesehen und in die weiteren Berechnungen eingeführt:

Marktüblich erzielbare Mieten/ Monat	€/Stpl.	€/m²
Wohnungen		5,64
Kfz-Außenstellplätze	20,00	

Ausgehend von den vorstehend dargestellten, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich der Rohertrag des Bewertungsobjekts wie folgt:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnungen	1.924	5,64	10.851,36
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Kfz-Außenstellplätze	31	20,00	620,00
Marktüblicher Rohertrag pro Monat			11.471,36
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (11.471,36 € x 12)			137.656,32

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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 die

Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses werden folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gewählt. Eine jährliche Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mit dem vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht ist in der Aufstellung berücksichtigt.

Verwaltungskosten	Einheiten	€/ Einheit	€/ Gesamt
Wohnungen	38	298,00	11.324,00
KFZ-Stellplätze	31	39,00	1.209,00
Verwaltungskosten gesamt			12.533,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²	€/ m²	€/ Gesamt
Wohnfläche	1.924	11,70	22.510,80
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/ Stpl.	
Kfz-Außenstellplätze	31	44,00	1.364,00
Instandhaltungskosten gesamt			23.874,80

Mietausfallwagnis	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
Wohnen	137.656,32 €	2,00	2.753,13
Mietausfallwagnis gesamt			2.753,13

Zusammengefasst ergeben sich für das Bewertungsobjekt insgesamt folgende Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten gesamt	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
	137.656,32 €	28	39.160,93

5.4.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Im vorliegenden Fall bilden die Gebäude eine wirtschaftliche Einheit und es wird im Folgenden von einer einheitlichen Instandhaltung über alle Gebäude hinweg ausgegangen.

In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses wird das in der ImmoWertV veröffentlichte Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen eingesetzt.

In der ImmoWertV sind Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer veröffentlicht. Diese sind bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

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

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

0-1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Es wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren in die weiteren Berechnungen eingeführt.

5.4.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 ImmoWertV Absatz 2 sind Liegenschaftszinssätze 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 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen

Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt am 26.09.2019 Liegenschaftszinssätze wie folgt veröffentlicht:

Whg. in Mehrfamilienhäusern bis 5 Wohnungen	2,25 bis 3,25 %
---	-----------------

Whg. in Mehrfamilienhäusern über 5 Wohnungen	2,75 bis 3,50 %
--	-----------------

Der Immobilienverband IVD Bundesverband hat Liegenschaftszinssätze zum Januar 2021 wie folgt veröffentlicht:

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,00 bis 5,00 %
---------------------------------------	-----------------

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

- der Lage,
- des Bau- und Instandhaltungszustands des Objektes,
- der Vermiet- und Vermarktbarkeit des Objekts und
- der Risikofaktoren

ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

5.4.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2022
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,00 %
Barwertfaktor (BWF)	25,73
Bodenwert (BW)	2.299.080 €

Ertragswertermittlung	Betrag €		
Jahresrohertrag			137.656,32
abzgl. Bewirtschaftungskosten			39.160,93
Reinertrag (RE)			98.495,39
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (2.299.080 € x 3%)	2.299.080 €	3,00	68.972,40
Gebäudeertragsanteil (GEA)			29.522,99
	GEA	BWF	
Gebäudeertragswert (29.522,99 € x 25,73)	29.522,99	25,73	759.626,53
zzgl. Bodenwert insgesamt			2.299.080,00
Vorläufiger Ertragswert			3.058.706,53
Vorläufiger Ertragswert rd.			3.060.000,00

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Bewertungsfall gibt es keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen wären.

5.6 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert	3.058.706,53
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts Istzustand	3.058.706,53
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.	3.060.000,00

5.7 Verkehrswert (Marktwert)

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die derzeitige Nachfrage am örtlichen Grundstückmarkt nach Objekten solcher Art, Größe, Beschaffenheit und Lage ist gegeben.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt ein Marktwert begutachtet in Höhe von

3.060.000 €
(Drei Millionen Sechzigtausend Euro)

Oftersheim, den 04.Mai 2022

Gregor Imo

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

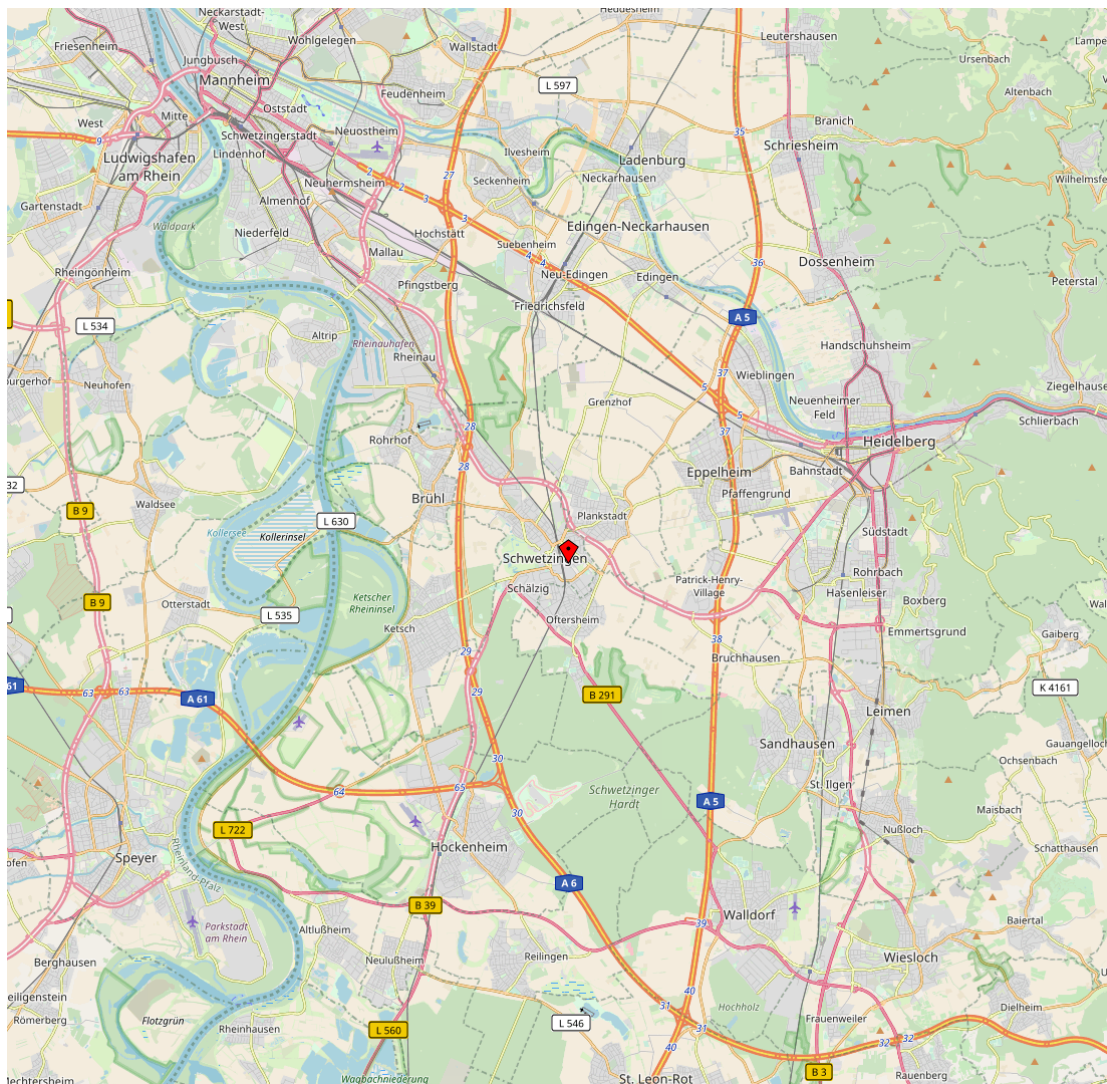
Sachverständiger für Immobilienbewertung Zertifiziert durch

PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

TÜV-geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

6 Anlagen

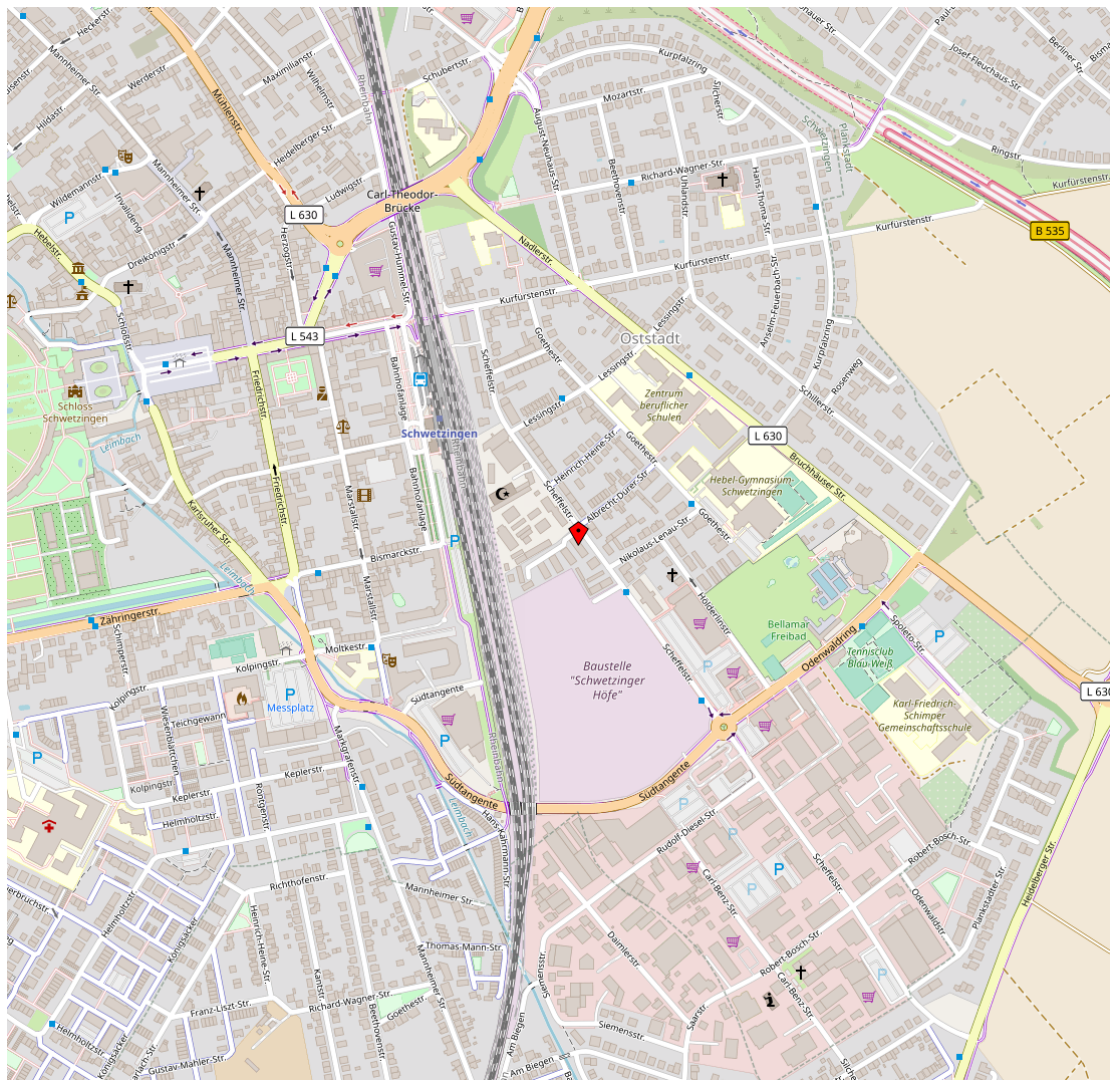
6.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle:
Datum des Abrufs:

OpenStreetMap
28.04.2022

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap
Datum des Abrufs: 28.04.2022

6.3 Anlage 3: Fotos des Bewertungsgegenstandes



Straßenansicht Gebäude a-d und Stellplätze



Gebäude e-f



Gebäude g-h



Gebäude g-h Rückseite

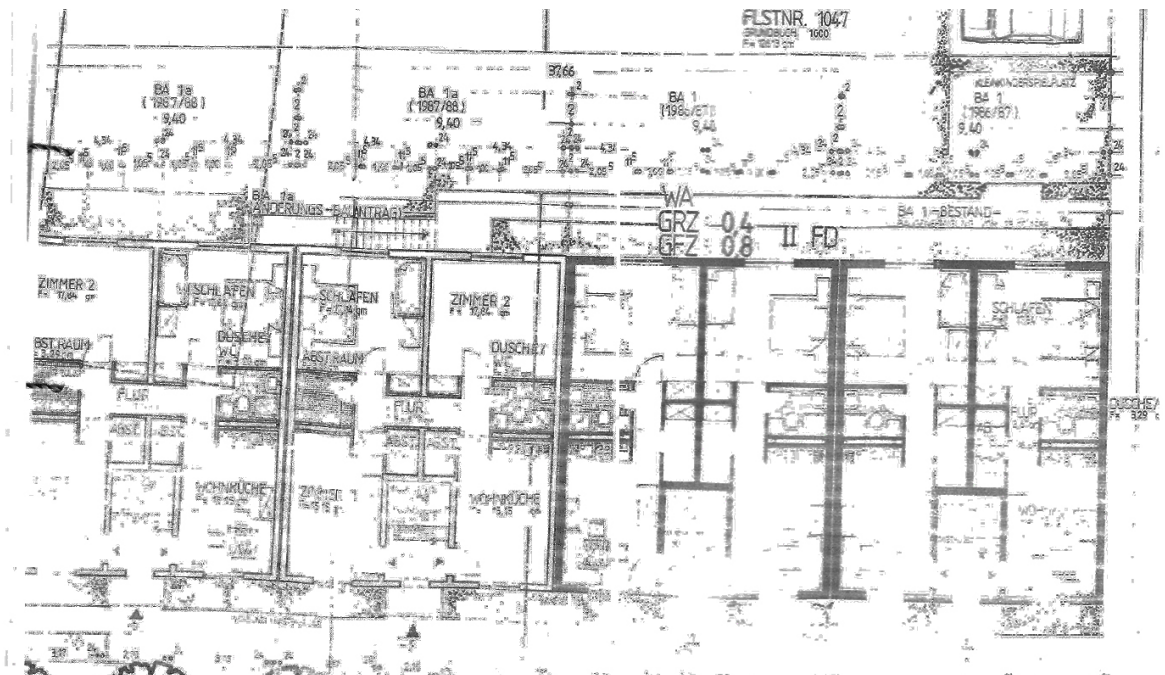


Stellplätze

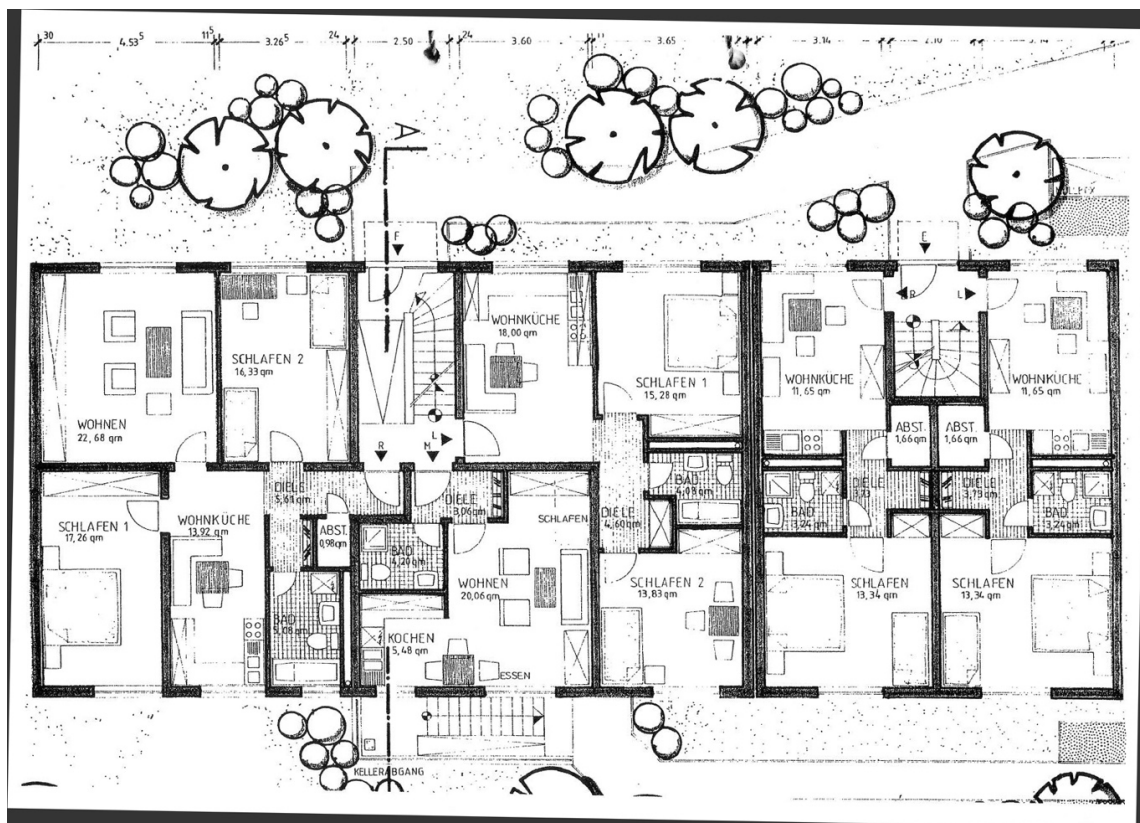


Stellplätze und Zufahrt

6.4 Anlage 4: Grundrisse



Grundriss Gebäude a-d



Grundriss Gebäude e-f