

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB der Liegenschaft
Mannheimer Straße 122 in 68723 Schwetzingen



Auftraggeber: Stadt Schwetzingen
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Bewertungsstichtag: 05. April 2022
Qualitätsstichtag: 05. April 2022

Verkehrswert: 330.000 €

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).....	5
1.3 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	5
1.4 Unterlagen	6
1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen	6
1.6 Verwendete Literatur.....	6
1.7 Grundbuchdaten	7
2 LAGE	8
2.1 Makrolage	8
2.1.1 Basisdaten von Schwetzingen	8
2.1.2 Wirtschaftszahlen von Schwetzingen	8
2.2 Mikrolage	9
2.2.1 Lagemerkmale.....	9
2.2.2 Entfernungen	9
2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	9
3 GRUNDSTÜCK.....	10
3.1 Grundstücksbeschreibung	10
3.2 Bodenbeschaffenheit	10
3.3 Erschließung	10
3.4 Baurechtliche Situation	11
3.5 Baulasten	11
3.6 Altlasten	11
3.7 Denkmalschutz	12
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
4.1 Konstruktive Merkmale	13
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	14
4.3 Energetische Eigenschaften	15
4.4 Außenanlagen.....	16
4.5 Instandhaltung/Modernisierung.....	16
4.6 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16

5	WERTERMITTLUNG	17
5.1	Flächen und Stellplätze.....	17
5.1.1	Vorbemerkungen	17
5.1.2	Grundstücksgröße	17
5.1.3	Wohnflächen	17
5.2	Verfahrenswahl	18
5.2.1	Zur Verfahrenswahl bei der Bewertung des Wertermittlungsobjektes	18
5.2.2	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	18
5.3	Bodenwert.....	18
5.3.1	Vergleichswerte	18
5.3.2	Bodenrichtwert	19
5.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	19
5.3.4	Bodenwert	19
5.4	Ertragswertverfahren	20
5.4.1	Rohertrag	20
5.4.2	Bewirtschaftungskosten	24
5.4.3	Restnutzungsdauer	25
5.4.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	26
5.4.5	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	28
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.6	Ertragswert.....	28
5.7	Verkehrswert (Marktwert).....	29
6	ANLAGEN.....	30
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	30
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	31
6.3	Anlage 3: Lageplan	32
6.4	Anlage 4: Fotos des Bewertungsgegenstandes	33
6.5	Anlage 5: Grundrisse	35

Übersichtsblatt

Objektart:	Mit einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück in Schwetzingen		
Objektadresse:	Mannheimer Straße 122 68723 Schwetzingen		
Objektdaten:	Baujahr	1929	
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Baualter	93 Jahre	
Grundstück:	Flurstücknummer:	1693/11	
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	251 m²	
	Wohnflächen	191 m²	
	Garagen/Stellplätze:	keine	
Bewertungszweck:	Übertragung des Bewertungsgegenstandes in eine Wohnbaugesellschaft		
Bewertungsstichtag:	05. April 2022		
Qualitätsstichtag:	05. April 2022		
Abschluss der Wertermittlung:	08. April 2022		
Bodenwert:	195.780,00 €		
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %		
Marktüblicher Jahresrohertrag:	13.944,96 €		
Ertragswert inkl. Bodenwert:	326.197,59 €		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €		
Verkehrswert:	330.000 €		

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Mannheimer Straße 122 in 68723 Schwetzingen zum Bewertungsstichtag und zum Qualitätsstichtag 05. April 2022 gemäß schriftlichem Auftrag vom 22. Dezember 2021.

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 05. April 2022 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Frau Sonya Buck (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 der Gartenseite aus möglich. Im Innenbereich wurden zwei der drei Wohneinheiten besichtigt sowie das Keller- und Dachgeschoss und Verkehrsflächen/ Treppenhaus. Für die nicht besichtigten bzw. nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Im Rahmen des Ortstermins wurden alle sieben gleichartigen Gebäude des Gebäudekomplexes (Mannheimer Straße 110-122) besichtigt.

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

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse
- Aufstellung der Netto-Kaltmieten und Wohnflächen sowie Modernisierungsstand
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Gutachten 26/1999 des Gutachterausschusses Schwetzingen vom 23.06.1999
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Informationen zum Denkmalschutz

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 05. April 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
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag Köln, 5. Auflage

1.7 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgericht: Mannheim
Gemeinde: Schwetzingen
Grundbuch von: Schwetzingen
Blatt-Nr.: 18821
Datum des Abrufs: 27.12.2021

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 6: Flurstück Nr. 1693/11
Gebäude- und Freifläche
Mannheimer Straße 122
Größe: 251 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis
Keine Eintragungen.

Abteilung I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 1: Stadtgemeinde Schwetzingen

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen**

Keine Eintragungen

Abteilung III: **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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, sowie zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

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 01.01.2022

a) Grundsteuer A	300 v.H.
b) Grundsteuer B	460 v.H.
Gewerbsteuer	420 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 „Mannheimer Straße“ um eine innerstädtische Sammel-/Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet am Rande der Schwetzingen Innenstadt. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen zur Verfügung. Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Nutzer- und lagetypische Immissionen sind vorhanden.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 500 m fußläufig erreichbar.

2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Flughafen Frankfurt/Main	80 km
Bahnhof Schwetzingen	2 km
Autobahnauffahrt A 6	3 km
Öffentlicher Nahverkehr	200 m

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Flurstück 1693/11. Das Flurstück ist mit einem unterkellerten, direkt an den Gehweg grenzenden Wohngebäude bebaut (geschlossene Bauweise). Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, ähnlich dem eines Rechtecks mit weitestgehend geraden Grenzverläufen. Das Grundstück liegt auf Höhe des Straßenniveaus. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Abstellmöglichkeiten, die unbefestigten Flächen sind als Garten angelegt. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück mit einer Größe von 251 m² eingetragen.

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

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 Gutachterenerstattung 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 nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit ist nach §34 Baugesetzbuch – im Zusammenhang bebauter Ortsteile – zu beurteilen (Datum des Abrufs 06.04.2022, www.schwetzingen.de).

3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Schwetzingen ist für das zu bewertende Grundstück nach Angabe des Auftraggebers keine Baulast eingetragen.

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

Nach schriftlicher Angabe der Stadt Schwetzingen handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand um ein Kulturdenkmal gemäß §2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten Wohngebäude bebaut. Auf den drei Stockwerken im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung (drei Wohnungen gesamt). Der Dachspitz ist zu Wohnraumzwecken ausgebaut und ist der Wohnung im Dachgeschoss zugeordnet. Das Gebäude ist Teil eines Miethauskomplexes bestehend aus sieben gleichartigen Dreifamilienhäusern (Mannheimer Straße 110-122).

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

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

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus
Baujahr(e):	1929
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachspitz
Unterkellerung:	voll unterkellert
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente

Bauweise:	Massive Bauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, Sandsteinsockel, Sandsteineinfassungen um die Türen und Fenster
Dach:	Satteldach mit Aufbauten (Gauben), Ziegeldeckung
Treppen:	KG/EG: Massivtreppe EG/OG/DG: Holztreppe mit PVC-Belag DG: Holztreppe zum Dachspitz
Heizungsart:	EG/OG: Gas-Zentralheizung DG: Gas-Etagenheizung
Warmwasserbereitung:	zentral
Gebäudegliederung:	Im Kellergeschoss befinden sich den Wohnungen zugeordnete Mieter-Kellerräume, Abstellräume sowie die Hausanschlüsse EG 3ZKB-Wohnung mit Balkon und einer Wohnfläche von 53 m ² OG 3ZKB-Wohnung mit Balkon und einer Wohnfläche von 61 m ² DG 5ZKB-Wohnung mit einer Wohnfläche von 77 m ²

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können für die Nutzungseinheiten wie folgt zusammengefasst werden:

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

Türen:	<u>Innentüren:</u> Holztüren, Holzzargen <u>Hauseingangstür:</u> Holzkonstruktion mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat (DG), PVC und Textilbeläge (OG), Fliesen im Badezimmer
Wandbekleidung:	<u>Wohnräume:</u> Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilw. Nut- und Federbekleidung in Holzausführung (OG) <u>Küchen:</u> Überwiegend tapeziert und gestrichen mit Fliesenspiegel <u>Bäder/WCs:</u> Überwiegend Fliesen, teilw. raumhoch umlaufend
Deckenbekleidung:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilw. Nut- und Federbekleidung in Holzausführung (OG)
Fenster/Balkontüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär-Ausstattung:	Badewanne (OG), Dusche (DG), Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss, WC
Elektroinstallationen:	Auf Wohnnutzung ausgelegt und unter Putz verlegt.
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper mit Thermostatventilen.

4.3 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude vom 26.11.2018 lag vor. Dieser weist einen Endenergiebedarfswert von 175,4 kWh/(m²*a) aus.

4.4 Außenanlagen

Einfriedungen:	Das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun und einem Stabmattenzaun eingefriedet.
Grünbereiche	Die Grünbereiche sind als Garten angelegt. Die Mieter der drei Wohneinheiten teilen sich diesen Garten.

4.5 Instandhaltung/Modernisierung

Das Gebäude wurde im Zeitablauf bewirtschaftet und instandgehalten. Für das Baualter bzw. Alter der Modernisierungen sind übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig in den Ansätzen zur Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten implizit berücksichtigt.

Nach Angabe des Auftraggebers wurde im Jahr 1998 die Wohnung im Erdgeschoss vollständig saniert und modernisiert. Im Jahr 2008 wurde im Keller des Gebäudes eine Gas-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung eingebaut und die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss angeschlossen. Im Jahr 2011/12 wurde die Wohnung im Dachgeschoss vollständig saniert und modernisiert und es wurde eine Gas-Etagenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung im Dachspitz verbaut. 2021 wurden die Dachflächenfenster im Dachspitz erneuert.

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 dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 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 gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche	1693/11	251
Gesamtfläche des Grundstücks		251

5.1.3 Wohnflächen

Wohnung	Zimmer	Wohnfläche m ²
EG	3	53
OG	3	61
DG	5	77
Wohnfläche gesamt		191

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

780 €/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:

780,00 €/m².

5.3.4 Bodenwert

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

Bodenwertermittlung	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Gebäude- und Freifläche	251	780,00	195.780,00
Bodenwert			195.780,00

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.

Zwei Wohneinheiten des Bewertungsgegenstandes sind vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss steht leer. Für die Mieteinheiten wird im Folgenden eine marktübliche Miete abgeleitet.

Gemäß der vom Auftraggeber übermittelten Mietvertragsdaten werden derzeit im Bewertungsgegenstand folgende Mieten gezahlt.

Wohnung	m ²	€/ Monat	€/m ²	€/ Jahr
OG	61	297,60 €	4,88	3.571,20 €
DG	77	441,00 €	5,73	5.292,00 €
Summe				12.991,20 €

Die Stadt Schwetzingen veröffentlicht keinen Mietspiegel. Nachfolgendes Modell zur Feststellung einer marktüblichen Miete wurde von den beiden langjährig in Schwetzingen tätigen Sachverständigen Evelyn Strunck und Gregor Imo entwickelt. Es lehnt sich an die Mietspiegel von Mannheim und Heidelberg an und wurde mit Erfahrungswerten des Gutachterausschusses abgestimmt.

Erdgeschoss-Wohnung

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)		5%	0,30 €
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		8%	0,48 €
Baualter		-4%	-0,24 €
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	6,54 €		

Obergeschoss-Wohnung

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)		5%	0,30 €
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		8%	0,48 €
Baualter		-4%	-0,24 €
Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch modernisiert			0,00 €
Bad wurde modernisiert und ist in gutem Zustand		-10%	-0,60 €
Küche ist vom Vermieter ausgestattet			0,00 €
Innenausstattung über dem Durchschnitt bzw. in sehr gepflegtem Zustand und modern		-10%	-0,60 €
moderne Heizkörper oder Fußbodenheizung und Elektrik modernisiert			0,00 €
marktübliche Miete	5,34 €		

Die Obergeschosswohnung ist bis auf den Anschluss an die Zentralheizungsanlage im Jahr 2008 nicht modernisiert. Die tatsächlich gezahlte Miete der Wohnung weicht von der oben dargestellten ortsüblichen Miete 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.

Dachgeschoss-Wohnung

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)		5%	0,30 €
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		-4%	-0,24 €
Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch modernisiert			0,00 €
Bad wurde modernisiert und ist in gutem Zustand		5%	0,30 €
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	6,36 €		

Die Miete der Wohnung im Dachgeschoss weicht von der ortsüblichen Miete 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.

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	€/m²
Wohnung EG	6,54
Wohnung OG	5,34
Wohnung DG	6,36

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

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnung EG	53	6,54	346,62
Wohnung OG	61	5,34	325,74
Wohnung DG	77	6,36	489,72
Marktüblicher Rohertrag pro Monat			1.162,08
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.162,08 € x 12)			13.944,96

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.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Denkmalschutz). Dadurch bedingt, ist entsprechend der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gebäudes und den baulichen Besonderheiten je nach wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und bautechnischem Mehraufwand für die Instandhaltungen i.d.R. von erhöhten Verwaltungs-, Betriebs- und Instandsetzungskosten auszugehen.

Im vorliegenden Fall wurden in der Vergangenheit bereits Investitionen im Bereich der Instandhaltung getätigt. Ferner weichen die für den Denkmalschutz relevanten Besonderheiten des Bewertungsgegenstandes nicht wesentlich von gleichartigen, nicht denkmalgeschützten Gebäuden dieser Baualtersklasse ab, so dass eine Erhöhung der Instandhaltungskosten i.H.v. 20% angemessen ist.

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.

Verwaltungskosten	Einheiten	€/ Einheit	€/ Gesamt
Wohnungen	3	298,00	894,00
Verwaltungskosten gesamt			894,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²	€/ m²	€/ Gesamt
Wohnfläche	191	11,70	2.234,70
Zuschlag Denkmalschutz (20%)	191	2,34	446,94
Instandhaltungskosten gesamt			2.681,64

Mietausfallwagnis	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
Wohnen	13.944,96 €	2,00	278,90
Mietausfallwagnis gesamt			278,90

Zusammengefasst ergeben sich für das Bewertungsobjekt insgesamt folgende Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten gesamt	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
	13.944,96 €	28	3.854,54

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.

Es handelt sich bei dem Bewertungsgegenstand um ein Kulturdenkmal gemäß §2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Kulturdenkmale sind Geschichtszeugnisse mit Erinnerungswert für eine Gemeinde, eine Region oder sogar das ganze Land. An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse. Ihr Schutz hat in Baden-Württemberg Verfassungsrang. Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Besitzerinnen bzw. Besitzer sind verpflichtet, das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 Denkmalschutzgesetz).¹

Durch die Unterdenkmalschutzstellung wird dem jeweiligen Objekt das Gebot der dauerhaften Unterhaltung auferlegt. In der früheren Wertermittlungsliteratur war daher die Ansicht weit verbreitet, dass aufgrund des dauerhaften Erhaltungsgebots der Ertragswert bei einem denkmalgeschützten Gebäude auf der Basis einer unendlichen Restnutzungsdauer zu ermitteln ist.² Mittlerweile ist man von diesem Modell abgekommen, da dieses nicht die tatsächliche Alterung des Gebäudes berücksichtigt und der effizienten Nutzung des Gebäudes nicht gerecht wird. Letztendlich ist nur eine individuelle Beurteilung im Hinblick auf das zu bewertende Gebäude möglich. Denkmalgeschützte Gebäude sind i.d.R. in ihrer Bausubstanz und in ihrem Zustand nicht vergleichbar.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen und des oben dargestellten Sachverhalts wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren sachverständig als angemessen angesehen und 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

¹ Webseite des Landesamtes Baden-Württemberg für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart: <https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-auftrag-struktur/bau-und-kunstdenkmalpflege/denkmalfoerderung>

² Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, S. 447 ff.

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 zum 31.12.2018 Liegenschaftszinssätze wie folgt veröffentlicht:

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

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

EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,50 bis 4,50 %
--	-----------------

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

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

ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

5.4.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2022
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,50 %
Barwertfaktor (BWF)	25,10
Bodenwert (BW)	195.780 €

Ertragswertermittlung	Betrag €		
Jahresrohertrag			13.944,96
abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.854,54
Reinertrag (RE)			10.090,42
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (195.780 € x 2,5%)	195.780 €	2,50	4.894,50
Gebäudeertragsanteil (GEA)			5.195,92
	GEA	BWF	
Gebäudeertragswert (5.195,92 € x 25,10)	5.195,92	25,10	130.417,59
zzgl. Bodenwert insgesamt			195.780,00
Vorläufiger Ertragswert			326.197,59
Vorläufiger Ertragswert rd.			326.000,00

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	326.197,59
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts Istzustand	326.197,59
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.	326.000,00

5.7 Verkehrswert (Marktwert)

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den 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

330.000 €
(Dreihundertdreißigtausend Euro)

Oftersheim, den 08. April 2022

Gregor Imo

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

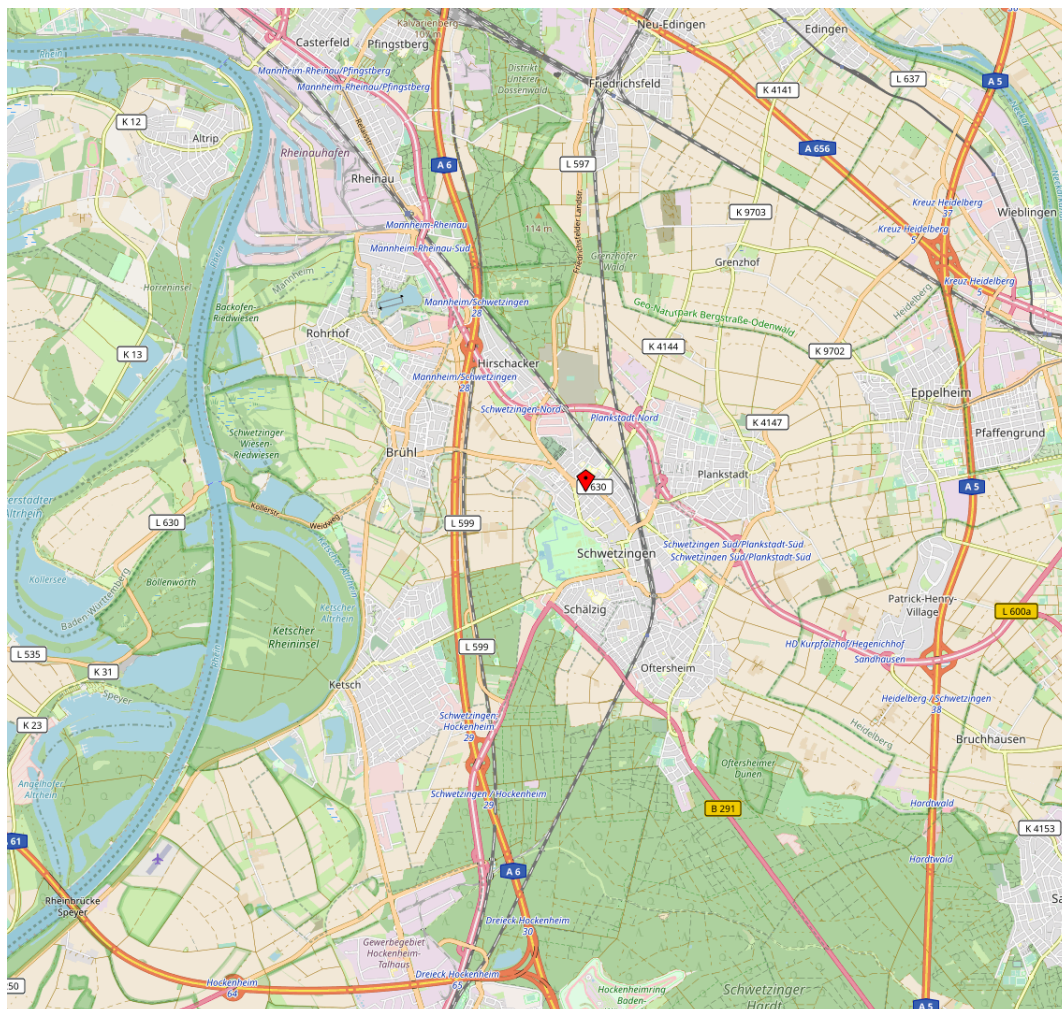
Sachverständiger für Immobilienbewertung Zertifiziert

durch PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

TÜV-geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

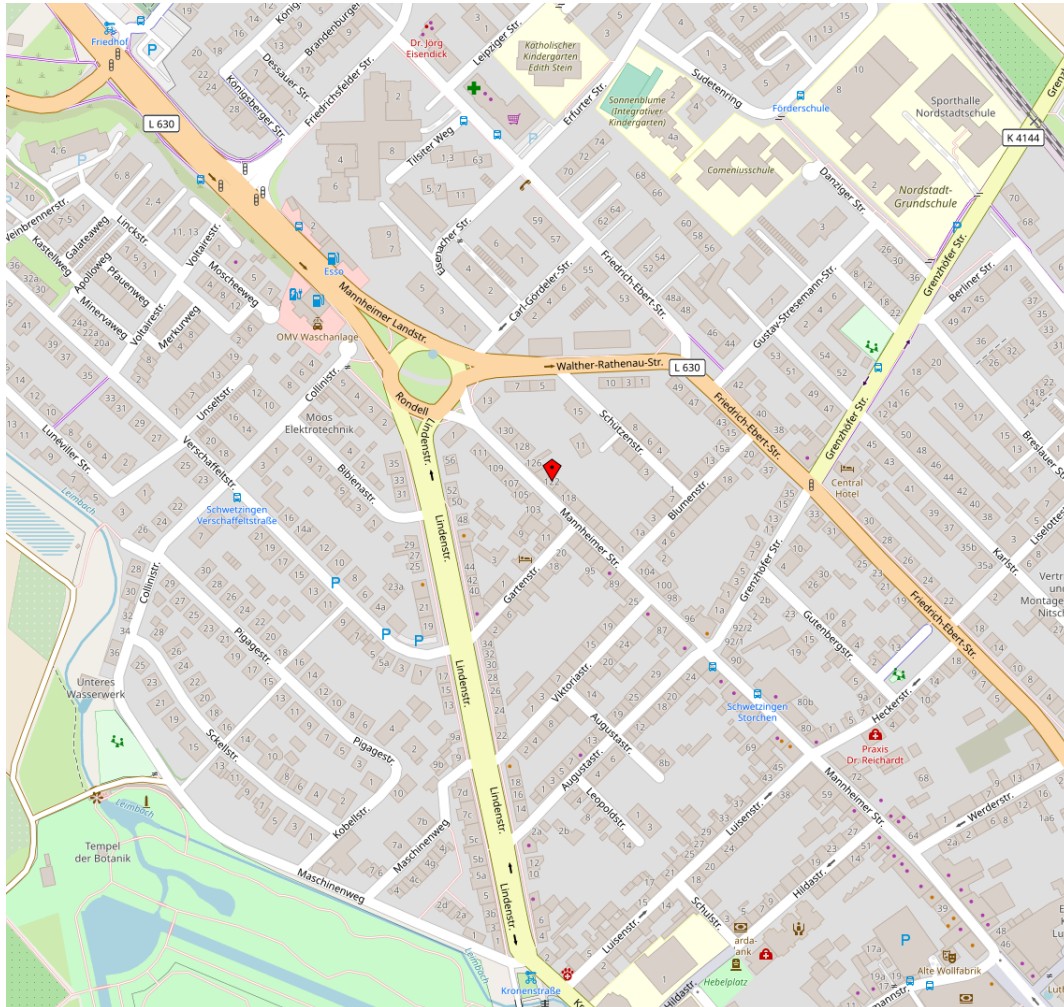
6 ANLAGEN

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenStreetMap
Datum des Abrufs: 06.04.2022

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap
Datum des Abrufs: 06.04.2022

6.3 Anlage 3: Lageplan



6.4 Anlage 4: Fotos des Bewertungsgegenstandes



Ansicht Gartenseite



Gartenbereich

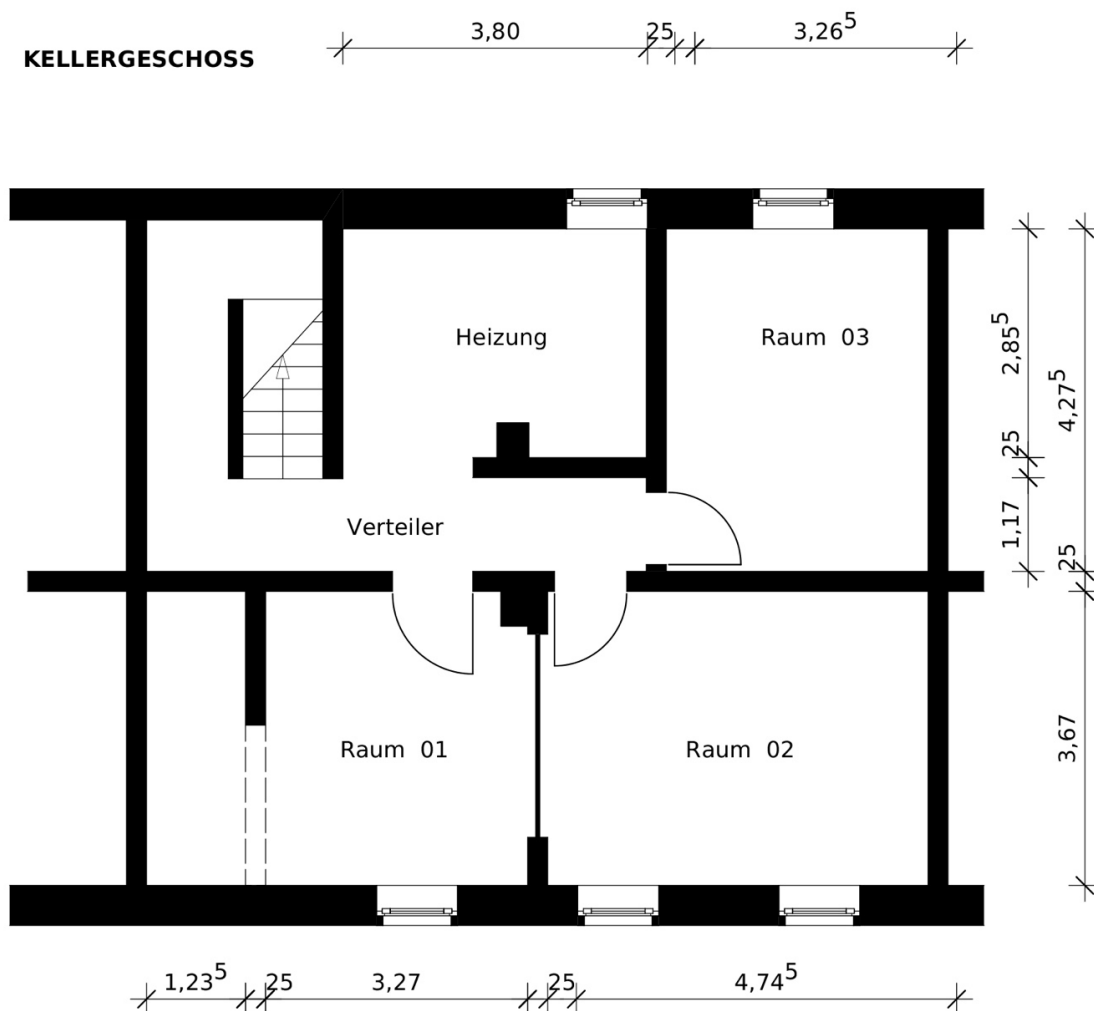


Straßenansicht Gebäudekomplex

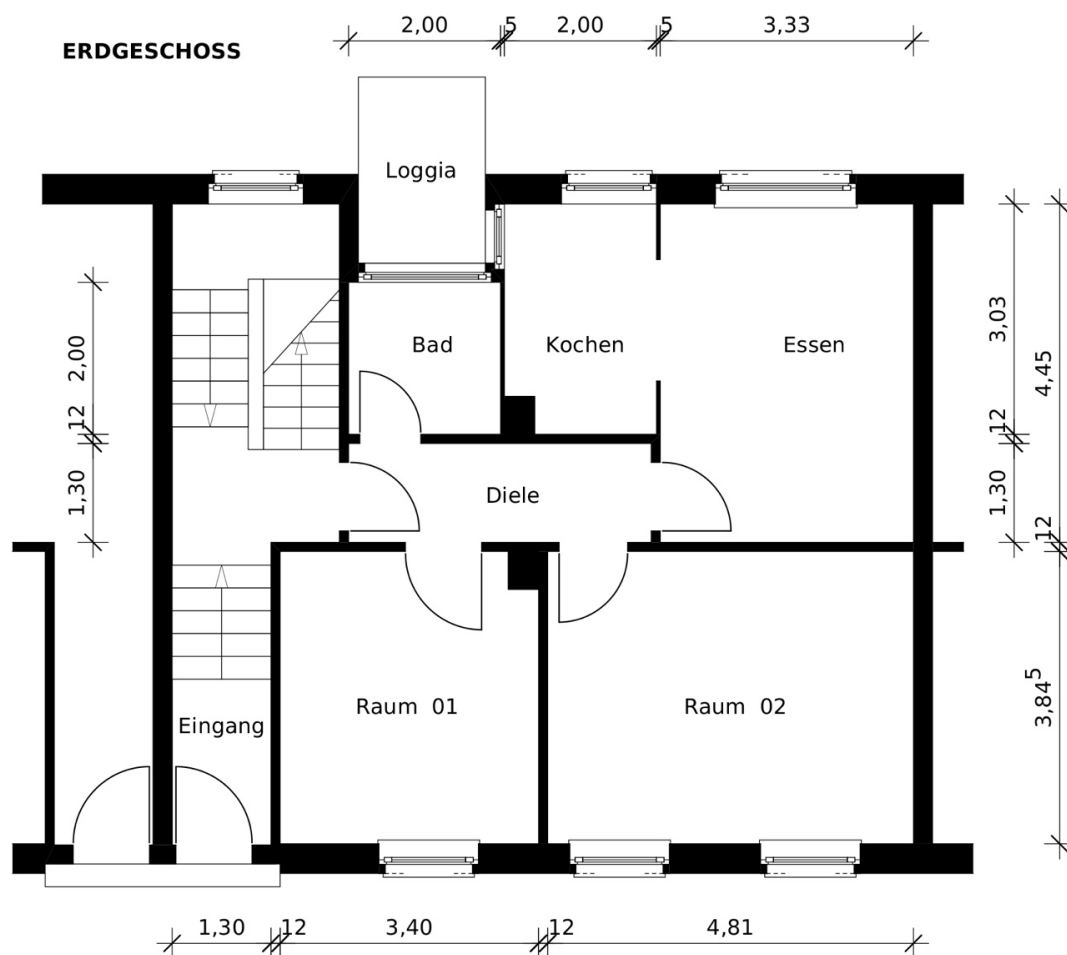


Treppenhaus

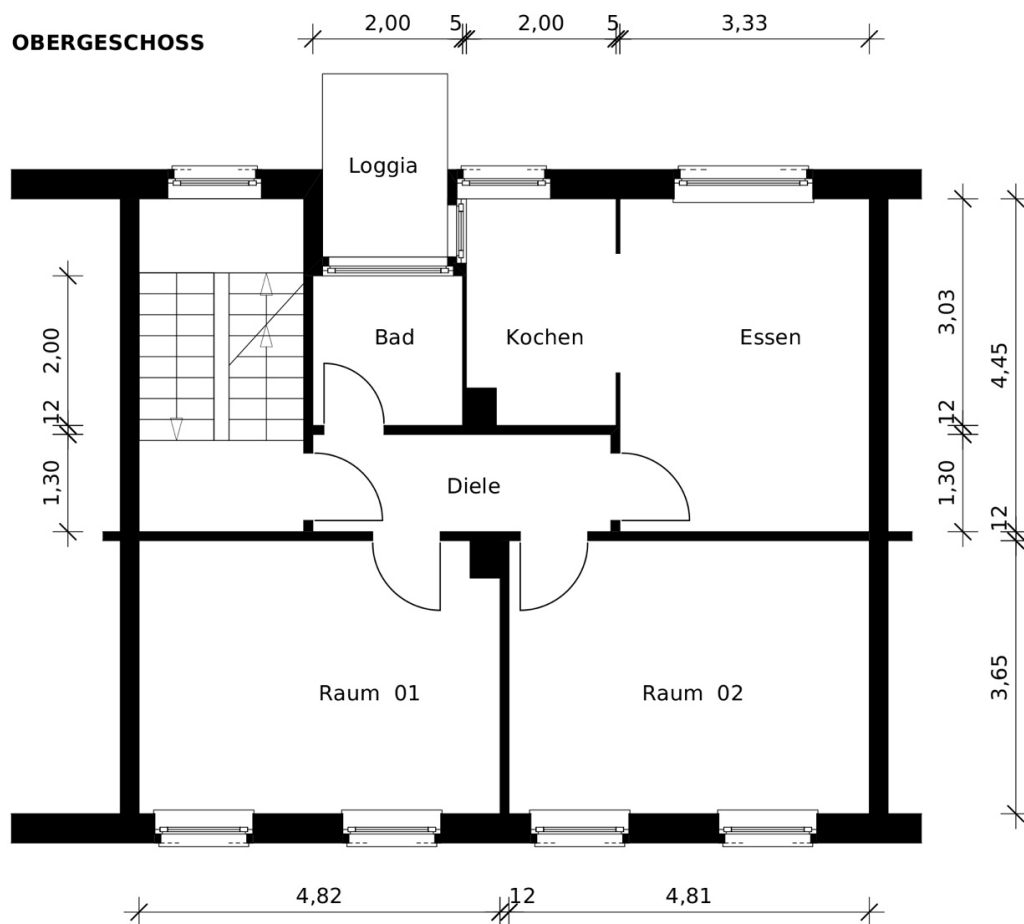
6.5 Anlage 5: Grundrisse



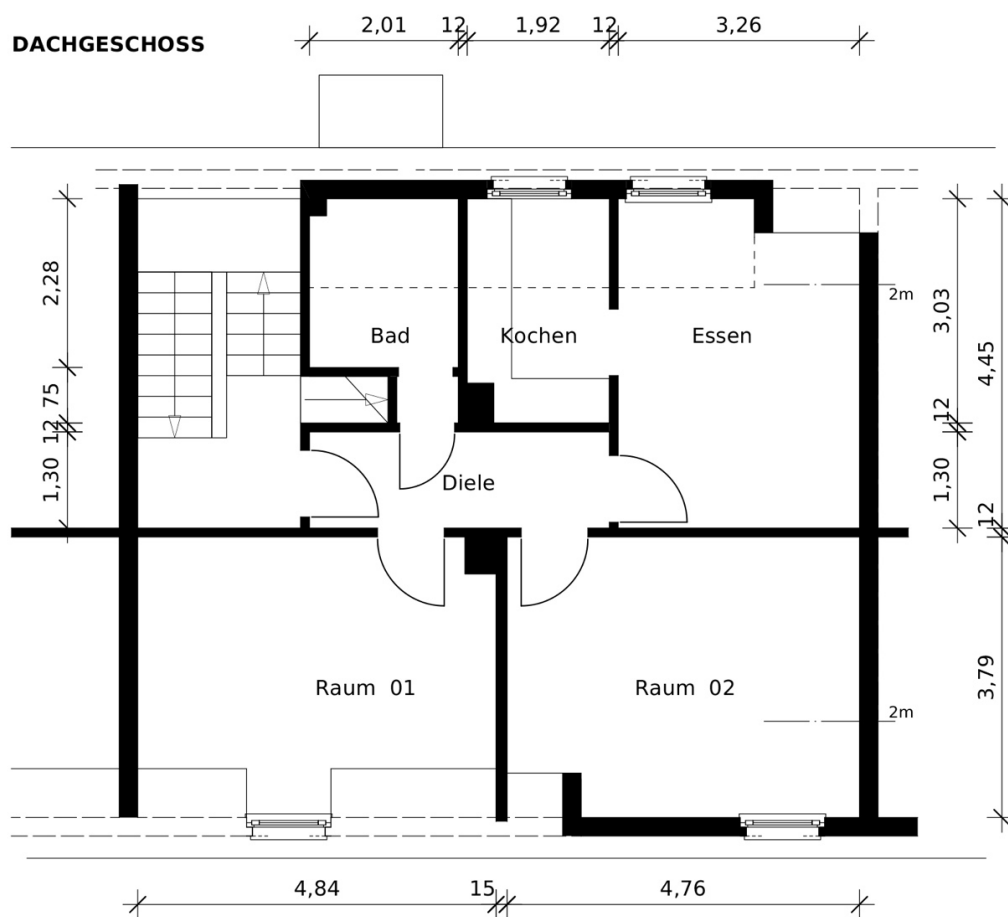
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss