

Stadt Schwetzingen

Gutachterausschuss

GROSSE
KREISSTADT
SCHWETZINGEN



Gutachten Nr. 09/2019

Tag der Wertermittlung 2):	11.03.2019	Wertermittlungssichttag 2):	11.03.2019
----------------------------	------------	-----------------------------	------------

Namen der zugezogenen Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Walter Imhof

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Dr. Walter Manske
Markus Franz

Max Brenner
Karl Rupp

Antragsteller	Stadt Schwetzingen
Name und Vorname	Hebelstr. 1
Wohnort und Wohnung	68723 Schwetzingen

Zu begutachtende(s) Grundstück(e)

a) Grundbuch Heft Nr. b) Abt. I Nr. c) VN (MU)	Flurstück (Gbde.) Nr.	Bezeichnung des Grundstücks a) Eigentümer b) Gemarkung c) Lage (Gewann - Straße) d) Nutzungsart (gewerblich genutzt, Mietwohngrundstück usw.) bei Gebäuden außerdem: Bezeichnung der einzelnen Gebäudeteile, Zweckbestimmung, Stockwerkszahl, Bauart, Bedachung, baulicher Zustand, Baujahr e) Rechte und Belastungen - ohne Abt. III des GBH - (Grundbuch und Baulastenverzeichnis) f) Planungs- und baurechtliche Festsetzungen	Fläche		
			insgesamt	bebaut	
			a	m²	m²
2748	1591	a) Gebäude- und Freifläche Grenzhöfer Str. 14 Beidseitig angebautes Mehrfamilien-Wohngebäude mit neun Wohnungen auf fünf Etagen; mit je 2 Wohnungen im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG und einer Wohnung im Dachgeschoss. Ohne Garagen auf dem Grundstück. Eigentümer laut Grundbuchauszug vom 26.02.2019 ist: Stadt Schwetzingen. b) In der östlichen Innenstadt Schwetzingens c) Das zu bewertende Gebäude ist voll unterkellert und weist ein Satteldach auf. d) Bauart: Keller- und Geschossdecken sind massiv. Baujahr: 1970/71. Die Hauspläne und Nutzflächenberechnungen sind, soweit vorhanden, beigelegt. Beheizung über eine Gaszentralheizung im Keller.	3	80	

¹⁾ Im Falle der Urschrift ist der Ausfertigungsvermerk auf der letzten Seite zu streichen.

²⁾ „Tag der Wertermittlung“ ist der Tag an dem das Gutachten ermittelt wird.
„Wertermittlungssichttag“ ist der Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, kann also auch zurückliegen.

Bedachung: Satteldach, Ziegeldeckung.

Baulicher Zustand: befriedigend

- e) Das Grundbuch Nr. 2748 enthält in Rubrik „Lasten und Beschränkungen“ keinen Eintrag.

Das Baulastenverzeichnis des Baurechtsamts enthält keine Eintragungen zu Flurstück 1591.

- f) Ein Bebauungsplan, der (auch) für das Gebäude Grenzhöfer Str. 14 gilt, ist nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis:

- I. Grundlagen der Verkehrswertermittlung und Kurzbeschreibung der Ausstattung, Flurstückplan, Lageplan, Stadtplan
- II. Ergänzende Gebäudebeschreibung
- III. Sachwertverfahren
- IV. Ertragswertverfahren, vorhandene Haus- und Wohnungspläne.
- V. Verkehrswert

Grenzhöfer Straße 14



Baujahr: 1971

9 Wohneinheiten mit insgesamt 553 m² Wohnflächen. Zentralheizungsanlage im Keller, Brennstoff: Gas, Warmwasseraufbereitung durch Gaswandgeräte in den Wohnungen.

Hausverwaltung: Kunze Immodienst Tel.: 06202/208460

1-Zimmer-Wohnung:	4 WE	je 30 m ²	gesamt	120 m ²
3-Zimmer-Wohnung:	4 WE	je 85 m ²	gesamt	340 m ²
1+3-Zimmer-Wohnung:	1 WE	je 93 m ²	gesamt	93 m ²



I. Grundlagen der Verkehrswertermittlung für die Grenzhöfer Str. 14

1) Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- Bodenrichtwertrichtlinie 2011
- Sachwertrichtlinie 2012 mit den Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Vergleichswertrichtlinie 2014
- Ertragswertrichtlinie 2015

2) Erklärung wesentlicher Begriffe

Brutto-Grundfläche (BGF), siehe unter III. beim Sachwertverfahren.

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufstehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle beim Sachwertverfahren durchgeführt wird.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Bei den NHK 2010 handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte.

Der hier vorliegende Gebäudetyp wurde anhand der beigefügten Auszüge aus den NHK 2010 ermittelt.

Die für den vorliegenden Bewertungsfall anzusetzenden NHK-Werte wurden wie folgt ermittelt: Bauweise: Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus, 4 Vollgeschosse (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG); darüber ein vollständig zum Wohnungen ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock; voll unterkellert.

Somit liegt hier Haustyp 4.2 (siehe auf der beigefügten Seite 12 der Sachwertrichtlinie 2012) vor. Der Haustyp 4.2 wird nachfolgend beim Sachwertverfahren angesetzt (siehe unter III).

Ausstattungsstandard am Besichtigungstag:

Ein Wert zwischen Standardstufe 2 und 3 (siehe Gebäudekatalog).
Angesetzte NHK: 708 EUR/m² BGF (Bruttogrundfläche), siehe unter III.

Korrektur wegen Regionaleinflusses

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik. Ein Faktor für die regionalen Verhältnisse ist mit Einführung der NHK 2010 weggefallen; der Faktor beträgt somit quasi 1,00.

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße

Gemäß Sachwertrichtlinie sind Korrekturfaktoren für die im Gebäude vorhandenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen anzusetzen. Für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 50 m² ist ein fester Faktor von 1,00 vorgegeben, und für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 135 m² ein fester Faktor von 0,85.

Für im zu bewertenden Gebäude vorhandene durchschnittliche Wohnungsgrößen sind die Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße zu interpolieren.

Im Neun-Familien-Gebäude Grenzhöfer Str. 14 beträgt die Durchschnitts-Wohnungsgröße 61 m²; der zugehörige mathematisch ermittelte Korrekturfaktor beträgt hier 0,981. Die Berechnung ist unter III. beim Sachwertverfahren dargestellt.

Korrekturfaktor für die Grundrissart

Er beträgt bei Zweispännern, d.h. bei zwei Wohnungen pro Etage, wie hier vorliegend, Faktor 1,00.

Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der NHK 2010 im Jahr 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag am 11.03.2019 wird – laut dem vor dem Stichtag letzten verfügbaren Bericht des Statistischen Bundesamts von November 2018 - von einem prozentualen Anstieg von 23,89 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,2389 führt.

Alterswertminderung

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und den Maßgaben der Wertermittlungsrichtlinien WertR und der Sachwertrichtlinie 2012 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden der vorliegenden Bauart zwischen Standardstufe 2 und 3 bei ca. 70 Jahren +/- 10 Jahre.

Nach diverser Fachliteratur kann die übliche Restnutzungsdauer oft nicht exakt rechnerisch ermittelt werden. Stattdessen ist es sachgerechter, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands gutachterlich zu schätzen. Durch entsprechend

guten Ausstattungsstandard und umfangreiche Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer erheblich verlängert werden.

Laut den Tabellen 2.2 /2.3 der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer anhand des vorgefundenen Modernisierungszustandes und der sonstigen Gegebenheiten zu schätzen; vorliegend wurden 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer ab 1970 und (ab 2019) 31 Jahre RND ermittelt (Näheres hierzu siehe unter III).

In der Bewertungspraxis ist teilweise die lineare, teilweise die Alterswertminderung nach Ross, die sog. Ross'schen Tabellen üblich und möglich. Bei letzterer handelt es sich nicht um eine lineare, sondern um eine degressive Abschreibung, wobei man je nach Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer konkrete Tabellenwerte für die Alterswertminderung erhält.

Vor Einführung der Sachwertrichtlinie 2012 im Herbst 2012 waren im deutschen Bewertungsrecht noch die Normalherstellungskosten 2010 und damit verbunden die Alterswertminderung nach Ross anzuwenden. Die Ross'schen Tabellen waren im Übrigen Jahrzehnte lang in Deutschland überwiegend angewendet worden. Die Sachwertrichtlinie 2012 sieht nun eine lineare Alterswertminderung vor, wenn nicht der örtliche Gutachterausschuss eine andere Methode für die Alterswertminderung für den örtlichen Grundstücksmarkt für besser geeignet erklärt.

Der Gutachterausschuss Schwetzingen hat im Februar 2013 beschlossen, dass die Alterswertminderung nach Ross für den Schwetzinger Grundstücksmarkt weiterhin anwendbar und gültig bleibt, da die gezahlten Kaufpreise in Schwetzingen unter Anwendung der Alterswertminderung nach Ross am besten rechnerisch nachvollzogen werden können.

II. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung Grenzhöfer Str. 14

Auf die beigelegten Unterlagen (Fotos, die Lagepläne, Gebäudepläne, den Plan der neugestalteten Außenanlage mit den zehn Garagen hinten im Hof und das Luftbild wird verwiesen.

Auf diesem Grundstück wurden in den letzten ca. 15 bis 20 Jahren keine Verbesserungen hinsichtlich der Außenanlage durchgeführt. Es gibt ca. 3 bis 4 Stellplätze im Freien vor dem Haus, mit Beschilderung „Parken nur für Mieter“. Separate Stellplatzmieten werden derzeit nicht von den Mietern verlangt.

Auch das Dach ist noch nicht neu eingedeckt, und die Fassadenflächen nicht gedämmt, die Fenster und Balkontüren nur teilweise erneuert, die Balkone nicht saniert.

Die Beheizung des zu Wohn- und Geschäftsgebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Keller.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war aus Zeit- und organisatorischen Gründen nicht möglich.

Um diesen Umstand zu kompensieren, wurden in diesem Gutachten sämtliche verfügbaren Informationen der Stadt Schwetzingen (Liegenschaftsabteilung), der Gebäudeversicherung, des Stadtarchivs und der Hausverwaltung (Kunze Miethaus & Co. KG) beschafft und für die Bewertung mitverwendet.

Ergänzende Beschreibung siehe unter III. beim Sachwertverfahren und unter IV. beim Ertragswertverfahren.

III. Sachwertverfahren

Antragsteller: Stadt Schwetzingen
Eigentümer: dito

Zweck der Wertermittlung: Verkehrswert

Objekt: Grenzhöfer Str. 14, 9-Familien-Haus, beidseitig angebaut.
Bauart: viergeschossig; das Dachgeschoss ist vollständig zum Wohnen ausgebaut.
Voll unterkellert.

Wertermittlungsstichtag: 11.03.2019

I. Grundstückswerte

Flst.	Größe qm	Wert/qm	Gesamt
1591	380	380 €	144.400 €

Das Grundstück liegt in der Grenzhöfer Str. in der östlichen Innenstadt. Die Grenzhöfer Str. führt nach Plankstadt und ist stärker befahren. Das Hausgrundstück ist trapezförmig (fast rechteckig). Die Grundstücksbreite beträgt an der Straße ca. 11,40 m, die Tiefe ca. 33,30 m (ergibt 380 m²). Die bebauten Flächen betragen überschlägig: Wohngebäude 11,40 m breit und 12,25 m tief (ergibt 140 m²). Garagen sind nicht auf dem Grundstück erstellt. Somit sind 37 % bebaut. Ein Bebauungsplan, der auch für die Grenzhöfer Str. 14 gilt, ist nicht vorhanden. Bau- und Wohnflächenpläne sind vorhanden und beigelegt. Die Wohnfläche beträgt nach den übereinstimmenden Unterlagen der Stadt Schwetzingen und der Kunze Miethaus & Co. KG insgesamt 553 qm. Alle 9 Wohnungen sind derzeit vermietet. Unter der Grundbuchrubrik "Lasten und Beschränkungen" ist keine Eintragung vorhanden. Im Baulastenbuch der Stadt Schwetzingen ist für das oben aufgeführte Grundstück keine Baulast verzeichnet. In der Grenzhöfer Str. gilt Tempo 30.

II. Gebäudewerte

a) Wohngebäude (Mehrfamiliengebäude mit 9 Wohnungen)

Das Dachgeschoss ist vollständig für Wohnzwecke ausgebaut (siehe unten).

Das Haus ist voll unterkellert. Vier Geschosse (EG bis 3.OG, darüber Kniestock).

Ein aktuelles Einschätzungsverzeichnis der Gebäudeversicherung ist nicht vorhanden, jedoch eines aus dem Jahr 1985.

Baujahr nach Unterlagen der Stadt Schwetzingen: 1970/71.

Es erfolgten zuletzt folgende Modernisierungen:

Konkrete Modernisierungen der letzten Jahre sind nicht bekannt.

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5,6} mit bis zu 6 WE	825	985	1.190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5,6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1.105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5,6} mit mehr als 20 WE	755	900	1.090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

Gebäudeart 4.1 - 4.3 19 %

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspänner = 0,95

5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser⁷

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{8,9,10}	860	1.085	1.375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ¹¹	890	1.375	1.720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1.520	1.900

⁷ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von⁸ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

Gebäudeart 5.1 18 %

Gebäudeart 5.2 - 5.3 22 %

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁹ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspänner = 0,95

¹⁰ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75 %. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.¹¹ Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20 bis 25 %.**6 Bürogebäude¹²**

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.040	1.685	1.900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1.175	1.840	2.090

¹² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 6.1 - 6.2 18 %

7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude¹³

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1.130	1.425	1.905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1.355	1.595	2.085

¹³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 7.1 - 7.2 18 %

Es besteht ein Sanierungs- und Reparaturstau in den Wohnungen.

Die Außenanlage wurde in den letzten Jahren ebenfalls nicht neu angelegt.

Bauart: beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus

Außenwände: zu 100 % Backsteine mit 24 cm Stärke.

Dachdeckung: Satteldach, Dachpfannen.

Baujahr für die Wertermittlung: Das tatsächliche Baujahr 1970 (siehe unten)

Berechnungsbasis: **Normalherstellungskosten (NHK) 2010**

Hinweis: Die NHK 2010 enthalten Kostenkennwerte für diverse Gebäudetypen in Euro/m²

Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Nutzungsgruppe: zu 100 % unterkellert, 4 Vollgeschosse (EG bis 3. OG), darüber voll ausgebautes Dachgeschoss mit 1 Wohnung, insgesamt 9 Wohnungen.

Haustyp 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten);

voll unterkellert, Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss, Dachgeschoss voll zum Wohnen ausgebaut.

Bei Haustyp 4.2 sind in Standardstufe 3 der Tabellenwert 765 EUR/m²

BGF heranzuziehen, und in Standardstufe 4 der Wert 915 EUR/m² BGF.

Für den Fall, dass einzelne Ausstattungsmerkmale der Standardstufe 2 zuzordnen sind, legt der Gutachterausschuss für Standardstufe 2 mangels Tabellenwert den Wert 650 EUR/m² BGF zugrunde.

(jeweils einschließlich 19 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer).

Begründung für die gewählte Standardstufe zwischen Standard 2 und 3:

(siehe S. 22-23 der Sachwertrichtlinie 2012):

	vor Ort festgelegte Standardstufe					Wägungsanteil laut Richtlinie
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster u. Außentüren		0,5	0,5			11%
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%
Dachkonstruktion u. Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
						100%
Kostenkennwerte für die vorliegende Gebäudeart in EUR/m ² BGF:		650	765			

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 650 + 0,5 \times 23 \% \times 765 =$	163 EUR/m ² BGF
Dach	$0,5 \times 15 \% \times 650 + 0,5 \times 15 \% \times 765 =$	106 EUR/m ² BGF
Fenster u. Außentüren	$0,5 \times 11 \% \times 650 + 0,5 \times 11 \% \times 765 =$	78 EUR/m ² BGF
Innenwände u. -türen	$0,5 \times 11 \% \times 650 + 0,5 \times 11 \% \times 765 =$	78 EUR/m ² BGF
Dachkonstruktion u. Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 650 + 0,5 \times 11 \% \times 765 =$	78 EUR/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 650 + 0,5 \times 5 \% \times 765 =$	35 EUR/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 650 + 0,5 \times 9 \% \times 765 =$	64 EUR/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 650 + 0,5 \times 9 \% \times 765 =$	64 EUR/m ² BGF
Sonstige techn. Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 650 + 0,5 \times 6 \% \times 765 =$	42 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)		708 EUR/m² BGF

Der Gutachterausschuss ermittelt den rechnerischen Kostenkennwert von 708 EUR/m². Dies entspricht einem Ausstattungsstandard zwischen Stufe 2 und 3.

Korrekturfaktoren:

1.) Korrekturfaktor für Ortsgröße/ Regional-/Kreisfaktor, hier Regionalfaktor:

berechnet aus Korrekturfaktor für Ba.-Wü. 1,05 x Korrekturfaktor für Orte/ Regionen um 50.000 Einwohner 1,00
ist seit Einführung der NHK 2010 entfallen, somit **Faktor 1,00**

2. Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße:

Er beträgt bei durchschnittlich 35 m² Wohnfläche pro Wohnung 1,10, bei 50 m² 1,00, und bei 135 m² 0,85.

Im Gebäude sind in 9 Wohnungen insgesamt 553 m² vorhanden; die mittlere Wohnungsgröße beträgt 61 m².

Das Delta zwischen 50 m² und 135 m² entspricht 85 m²; zugehörig ist bei 50 m² Faktor 1,0 und bei 135 m² Faktor 0,85. Das Delta entspricht hier Faktor 0,15.

Pro m², um den die durchschnittliche Wohnungsgröße somit größer als 50 m² ist, reduziert sich der Faktor um 0,15 : 85, somit um 0,00176.

61 m² entspricht somit Faktor 1,00 - 11 x 0,00176 (0,019) = **Faktor 0,981**.

3.) Korrekturfaktor für die Grundrissart:

Er beträgt bei Zweispännern wie vorliegend, d.h. 2 Wohnungen pro Etage **Faktor 1,00**.

4.) Ermittlung des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statist. Bundesamtes Wiesbaden, berechnet auf den Wertermittlungstichtag:

Der durchschnittliche Baupreisindex (Basisjahr 2010=100) lag im Jahresdurchschnitt 2010 bei 100,0.

Der neueste Wert, der im Februar und März 2019 gültig ist, stammt von November 2018; dieser Indexwert liegt bei (2015 = 100) 111,5.

Der Wert für den Jahresdurchschnitt 2010 (2015 = 100) liegt gemäß Baupreisindex bei 90,0.

Die Steigerung des Baupreisindex zwischen Jahresdurchschnitt 2010 und November 2018 errechnet sich durch $111,5 : 90,0$ und ergibt **Faktor 1,2389**.

Normalherstellungskosten (inkl. 19 % Baunebenkosten und Mehrwertsteuer)
am Wertermittlungstichtag in 2019 somit 708 EUR/m² BGF
 $\times 1,00 \times 0,981 \times 1,00 \times 1,2389$

860 EUR/m² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche BGF: (enthält auch die Außen-Mauern)

Die Berechnung der Geschossflächen wurde unter Berücksichtigung des Einschätzungsverzeichnisses der Gebäudeversicherung und der Ergebnisse der Besichtigung sachverständig ermittelt.
Die Maße wurden letztlich den Gebäudeplänen der Baugenehmigung Nr. 3204 vom 28.04.1969 entnommen.

Keller = $11,40 \times 12,25 \text{ m} =$	140 m ²
zzgl. Keller (Öltank) = $6,40 \times 5,40 =$	35 m ²
Erdgeschoss = $11,40 \times 12,25 \text{ m} =$	140 m ²
1. OG = $11,40 \times 12,25 =$	140 m ²
2. OG = $11,40 \times 12,25 =$	140 m ²
3. OG = $11,40 \times 12,25 =$	140 m ²
DG = $11,40 \times 12,25 =$	140 m ²

Ein Speicher über den beiden Dachgeschoss-Wohnungen ist nicht nutzbar.

Gesamtsumme der Bruttogrundfläche BGF (unterstrichene Beträge) = **875 m²**

Herstellungswert = BGF 875 m² x NHK 860 EUR/m² = 752.500 EUR
einschließlich 19 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer

zzgl. extra zu bewertende Bauteile: 4 Balkone vorn an der Straße 12.000 EUR
zzgl. extra zu bewertende Bauteile: 8 Balkone an der Rückseite 20.000 EUR
zzgl. extra zu bewertende Bauteile: 0 EUR

Summe = **784.500 EUR**

Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer und Ermittlung des Modernisierungsgrades und der modifizierten Restnutzungsdauer:

In Anlage 3 (S. 41) der Sachwertrichtlinie (SWR) 2012 werden Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aufgeführt.

Je nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt und den individuellen Gegebenheiten der Immobilie ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Bei Mehrfamilienhäusern in Standardstufe 2 und 3 beträgt die Gesamtnutzungsdauer ca. 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Die zu bewertende Immobilie mit dem tatsächlichen Baujahr "1970" ist am Wertermittlungs-Stichtag im März 2019 schon 49 Jahre alt.

Üblicherweise ermittelt man jedoch, ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich anhand der Sachwertrichtlinie abzuleiten ist, die Restnutzungsdauer und somit auch das rechnerische Baujahr.

Der Gutachterausschuss geht nach dem äußeren Erscheinungsbild und den Ergebnissen der Besichtigung zunächst von einer rechnerischen Gesamtnutzungsdauer von mindestens 70 Jahren und maximal 80 Jahren aus, ausgehend vom tatsächlichen Baujahr 1970. Somit ist das Gebäude rechnerisch 49 Jahre alt, und es können noch 31 Jahre Restnutzungsdauer angesetzt werden.

Gemäß den Tabellen unter Ziffer 2.2/ 2.3 in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ist die modifizierte Restnutzungsdauer anhand des derzeitigen Modernisierungszustands sachgerecht zu ermitteln.

In Anlage 4, Ziffer 1 ist eine Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades vorgegeben. Darin wird vorgegeben, welche (kürzlich) erfolgten Modernisierungen am oder im Gebäude welche Maximal-Punktzahlen ergeben.

Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Bei 0 Punkten gilt das Gebäude als nicht modernisiert, und ab insgesamt 18 Punkten als umfassend modernisiert.

<u>Modernisierungselemente</u>	max. Punkte	vergeben
Dacherneuerung inkl. Erneuerung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5

Summe vergebene Punkte für das Bewertungsobjekt

5,5 Punkte

Im vorliegenden Fall werden 5,5 Punkte angesetzt; das Gebäude wird somit mit einem Modernisierungsgrad zwischen "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" (ab 4 Punkten) und "mittlerer Modernisierungsgrad" (ab 8 Punkten) eingestuft.

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von mind. 70 Jahren bei Standardstufe 2 und 3 (siehe oben), erhält man bei Anwendung der Punktetabelle zur Ermittlung des vorliegenden Modernisierungsgrades bei 5,5 Punkten aus Anlage 4, Tabelle 2.3 in Verbindung mit Anlage 4, Tabelle 2.2, am Wertermittlungs-Stichtag im März 2019 durch Interpolation bei Ansatz eines rechnerischen Gebäudealters von 49 Jahren eine Restnutzungsdauer von weiteren ca. 31 Jahren.

Der Gutachterausschuss setzt nach diversen Überlegungen und Berechnungen unter Berücksichtigung der Besichtigungsergebnisse eine Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren (ab 1970), und eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren ab März 2019 an.

Gemäß Anlage 5 der SWR 2012 erfolgt die Alterswertminderung linear, wenn nicht der örtliche Gutachterausschuss aufgrund der Marktentwicklung und den örtlichen Gegebenheiten weiterhin eine Alterswertminderung nach den Ross'schen Tabellen für sachgerecht hält. Letzteres ist jedoch der Fall, so dass die Alterswertminderung nach Ross angewendet wird. Der Gutachterausschuss Schwetzingen hält die Alterswertminderung nach Ross für den Grundstücksmarkt Schwetzingen weiterhin für gültig und anwendbar; sie wurde bereits Jahrzehnte lang in Deutschland angewendet. Weitere Erläuterungen hierzu siehe auch unter I.

Bei 31 Jahren Restnutzungsdauer ab März 2019 ergibt sich bei einem Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Abschreibung laut dieser Tabelle (Alterswertminderung nach Ross) von ca.

49,40%

Die Alterswertminderung beträgt somit 784.500 EUR x 49,4 % ./.

387.543 EUR

zzgl. Zeitwert extra zu veranschlagende Bauteile:

0 EUR

zzgl. Zeitwert besonderer Einrichtungen:

0 EUR

zzgl. Zeitwert besonderer Einrichtungen:

0 EUR

Vorläufiger Sachwert Wohngebäude

396.957 EUR

b) Wert der Außenanlagen, inkl. Baunebenkosten
Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
inkl. befestigter Stellplatzflächen im Freien vor dem Haus
(mit Beschilderung "nur für Mieter).

etc., zusammen

5.000 EUR

Wert der baulichen Anlagen inkl. BauNK (unterstrichene Beträge)

401.957 EUR

zuzügl. Bodenwert

144.400 EUR

Vorläufiger Sachwert gesamt

546.357 EUR

Marktanpassungen:

1.) Objektspezifische/ spezielle Marktanpassungen:

a) abzüglich Wertminderung wegen Baumängeln/ Bauschäden am Wohngebäude vorn, und deren Kosten zur Behebung, am und im Wohngebäude, aufgrund Besichtigung, zusammen ca. 12 % von 784.500 EUR

insbesondere für folgende festgestellte Mängel:

Mittelfristig erforderliche Sanierung von Fußböden und Haustechnik;

mittelfristig erforderliche Sanierungen in Bädern.

Austausch von Fenstern und Glaselementen des Treppenhauses.

Desweiteren anstehende Komplettsanierung der künftig leerstehenden Wohnungen;

zusammen

94.140 EUR

Zwischensumme

452.217 EUR

2.) Allgemeine Marktanpassung/ ggf. über Sachwertfaktoren:

Eine **Wertminderung** kann in der aktuellen Marktlage auf dem Grundstücksmarkt nahezu ausgeschlossen werden.

0 EUR

Für freistehende Mehrfamilienhäuser wird laut Kaufpreissammlung in den letzten Jahren jedenfalls kein Abschlag gegenüber ihrem rechnerischen Wert subtrahiert.

Zwischensumme

452.217 EUR

Es erfolgt noch eine allgemeine Marktanpassung aufgrund der örtlichen Lage, der üblichen Marktlage und anhand von vergleichenden Marktpreisen.

Hier: Anhand der vorliegenden Vergleichskaufpreise der letzten Jahre von ähnlich neuen Objekten mit ähnlicher Bauart in ähnlicher Lage und kurzer Entfernung zum Zentrum könnte vorliegend jedoch ein Zuschlag zur Marktanpassung erforderlich sein.

Nähere Erläuterungen zu Vergleichskaufpreisen in Schwetzingen, insbesondere in ähnlicher Lage, erfolgten in der Sitzung. Es wurde geprüft, ob in ähnlicher Wohnlage in letzter Zeit Kaufpreise bezahlt wurden, die (teils) über deren rechnerischem Sachwert lagen.

Dies konnte zum Teil bejaht werden, z.B. beim 10-Familien-Wohngebäude in der Maximilianstr. 16 (Verkauf erst im Jahr 2019).

Dort liegt Baujahr 1963 vor, und die Wohnflächen und Mieten sind vollständig bekannt:

Es gibt dort 633 m² Wohnfläche in den 10 Wohnungen (10 x 2 ZKB), sowie 3 Garagen und 2 Stellplätze. Die Grundstücksgröße beträgt 499 m². Die gesamte Monatsmiete liegt bei 4.037 EUR/Monat, dies sind im Schnitt 6,38 EUR/m².

Aufgrund von Vergleichskaufpreisen aus ähnlicher Lage in Schwetzingen würde hier ein Faktor zur Marktanpassung von 1,10 angesetzt.

Sachwert somit 452.217 EUR x 1,10 =

497.439 EUR

Die Möblierung, Einbauküchen und dgl. sind nicht mitbewertet.

Ertragswert:

Die Wohnflächen betragen insgesamt 553 m², siehe beigefügte Ertragswertberechnung. Die derzeitige Kaltmiete beträgt durchschnittlich 5,36 EUR/m². Dies sind ca. 16,0 % weniger pro m² als beim Vergleichs-10-Familiengebäude Maximilianstr. 16. Rechnet man zunächst mit den derzeitigen Kaltmieten, so ergibt sich bei 20 % Bewirtschaftungskosten, 4,00 % Liegenschaftszins, 31 Jahren Restnutzungsdauer und 144.400 EUR (380 EUR/m²) Grundstückswert somit als Ertragswert **543.612 EUR**. 8 Mieten sind seit mindestens 2009 unverändert (zwei davon sogar ab 1996), und 1 Mietvertrag wurde 2017 neu abgeschlossen. Die Kaltmieten sind derzeit unterdurchschnittlich. Angesichts des auch äußerlich nicht sonderlich guten Modernisierungszustands (keine Dämmung der Außenwände, keine neue Dacheindeckung, keine neue Außenanlage) sollten 8 der 9 Mieten dennoch kurzfristig um ca. 10 % erhöht werden. Der Mietertrag würde sich dann um ca. 8,75 % erhöhen (8/9 x 10 %). Dann läge der Ertragswert bei ca. 591.178 EUR. Näheres siehe unter IV. beim Ertragswertverfahren.

IV. Ertragswertverfahren

Grenzhöfer Str. 14 = Flurstück 1591 mit 380 m²

Bodenwert = 380 m² x 380 EUR/m² (östliche Innenstadt) = 144.400 EUR.

Geschoss- bezeichnung	Art der Nutzung: 9-Familien- Gebäude Grenzhöfer Str. 14	Wohn- bzw. Nutzfläche in qm	ansetzbare monatl. Miete ohne Neben- kosten €/ m ²	Diese Miete ist gültig ab	nachhaltig erzielbare Monatsmiete, in €	nachhaltig erzielbare Jahresrohmiete, in €
EG links	3 ZKB	85	4,71	01.10.2002	400,00	4.800,00
EG rechts	1 ZKB	30	6,66	01.10.2009	200,00	2.400,00
1.OG links	3 ZKB	85	6,71	01.06.2017	570,00	6.840,00
1. OG rechts	1 ZKB	30	6,66	01.03.2004	200,00	2.400,00
2. OG links	3 ZKB	85	4,13	01.05.2004	351,00	4.212,00
2. OG rechts	1 ZKB	30	6,66	01.02.2009	200,00	2.400,00
3. OG links	3 ZKB	85	5,29	01.06.2007	450,00	5.400,00
3. OG rechts	1 ZKB	30	4,77	01.01.1996	143,00	1.716,00
DG	4 ZKB	93	4,86	01.10.1996	452,00	5.424,00
Garagen sind auf dem Grundstück nicht erstellt. Für die 3-4 Stellplätze im Freien vor dem Haus wird derzeit keine Stellplatzmiete berechnet.						
Summe	zusammen	553			2.966,00	35.592,00

Jahresrohertrag: 35.592 €
 ab: Bewirtschaftungskosten 20 % 7.118 €
 Jahresreinertrag: 28.474 €
 ab: Bodenwertanteil (Bodenwert x Zinssatz) 144.400 € x 4,0 % 5.776 €
 Gebäudeanteil am Reinertrag: 22.698 €
 tatsächliches Gebäudebaujahr = 1970. Lebensalter im Jahr 2019 = 49 Jahre.
 ermitteltes rechn. Alter im Jahr 2019: 49 Jahre; ergibt Restnutzungsdauer: 31 Jahre
 Zinssatz: 4,0 %; ergibt Vervielfältiger: 17,588
 Ertragswert: 22.698 € x 17,588 399.212 €
 zuzüglich Bodenwertanteil: 144.400 €
 Ertragswert bei 4,0 % Zinsen am Stichtag: 11.03.2019 **543.612 €**

Erläuterungen:

Sämtliche Wohnflächen in dem Anwesen sind derzeit vermietet.
 Die oben aufgeführten Kaltmieten und Nutzflächen wurden von der Kunze Miethaus GmbH & Co. KG, Schwetzingen, am 26.02.2019 schriftlich mitgeteilt. Sie werden für richtig, auskömmlich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Am 01.03.2019 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle anhand der städtischen Mieterliste.

In der obigen Berechnung wurden die derzeit erzielten Kaltmieten eingesetzt, die im jetzigen Modernisierungszustand als viel zu gering angesehen werden, sowohl hinsichtlich des Modernisierungszustands der Wohnungen als auch des Gebäudes und der Außenanlagen.

Die oben eingesetzten Kaltmieten sind auch anhand der Mietpreissammlung der Stadt Schwetzingen überprüft worden, die seit dem Jahr 2001 geführt wird und hunderte ortsübliche, tatsächlich gezahlte Mietwerte enthält, die nach Marktkennntnis des Gutachterausschusses meist als ortsüblich und angemessen angesehen werden.

Aus der Mietpreissammlung wurden insbesondere die in den letzten 2-3 Jahren gesammelten Kaltmieten als maßgeblich angesehen.

Im o.g. Ertragswertverfahren wurde der Barwert der künftigen Erträge für den Zeitraum der Restnutzungsdauer ermittelt, gemäß den üblichen Berechnungsmethoden in der Literatur.

Die Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren) stammen aus der einschlägigen Literatur für die Ermittlung eines Barwertes.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2017 der Stadt Schwetzingen wurden für Mehrfamiliengebäude folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Mehrfamiliengebäude bis 5 Wohnungen 3,25 bis 3,75 %;
Mehrfamiliengebäude bis ca. 10 Wohnungen 3,75 bis 4,00 %;
Größere Mehrfamiliengebäude ca. 4,50 %.

In der Ertragswertberechnung wurde der entsprechend passende Liegenschaftszinssatz eingesetzt.

Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt nur 5,36 €/m²
(Berechnung 2.966 €/Monat : 553 m²).

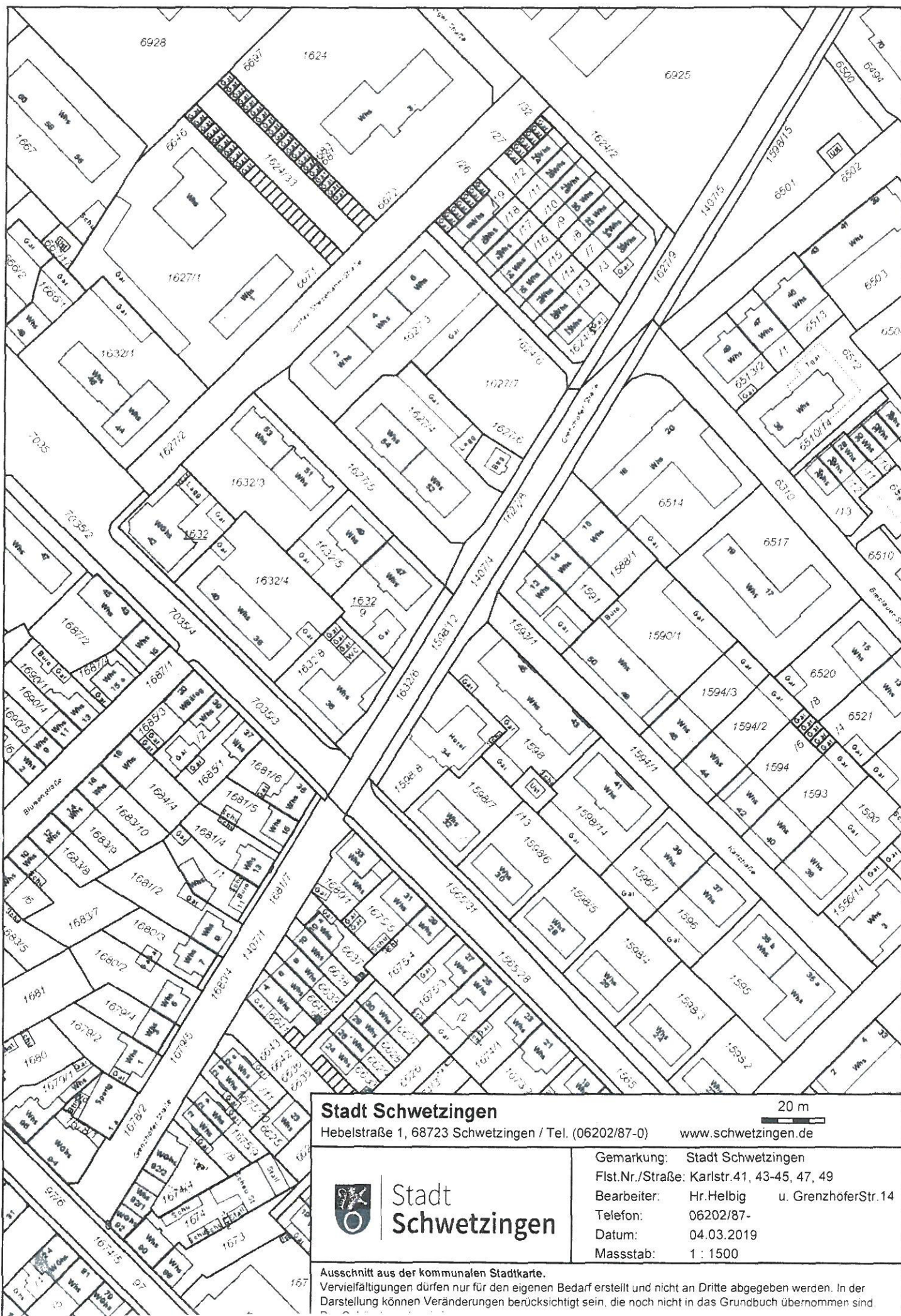
Die durchschnittliche Kaltmiete von 5,36 €/m² ist inzwischen weit unterdurchschnittlich.

Allerdings wurden in diesem Gebäude nur sehr geringe Modernisierungen durchgeführt.
Dies wurde entsprechend berücksichtigt (siehe unten).

Neuvermietungen sollten nicht unter 7,00 €/m² erfolgen.

Die niedrigsten Mieten sollten bei den nächsten Mieterhöhungen stärker erhöht werden als die anderen Mieten.

Konkrete Maßnahmen und die Zeitpunkte der Durchführung sind auf den beigefügten Übersichten ersichtlich.



Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen / Tel. (06202/87-0)

www.schwetzingen.de



Stadt
Schwetzingen

Gemarkung: Stadt Schwetzingen

Flst.Nr./Straße: Karlstr.41, 43-45, 47, 49

Bearbeiter: Hr. Helbig u. Grenzhofer Str. 14

Telefon: 06202/87-

Datum: 04.03.2019

Massstab: 1 : 1500

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.



Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen / Tel. (06202/87-0)

www.schwetzingen.de



Stadt
Schwetzingen

Gemarkung: Stadt Schwetzingen

Flst.Nr./Straße: Karlstr. 41, 43-45, 47, 49

Bearbeiter: Hr. Helbig u. Grenzhöfer Str.

Telefon: 06202/87-125

Datum: 04.03.2019

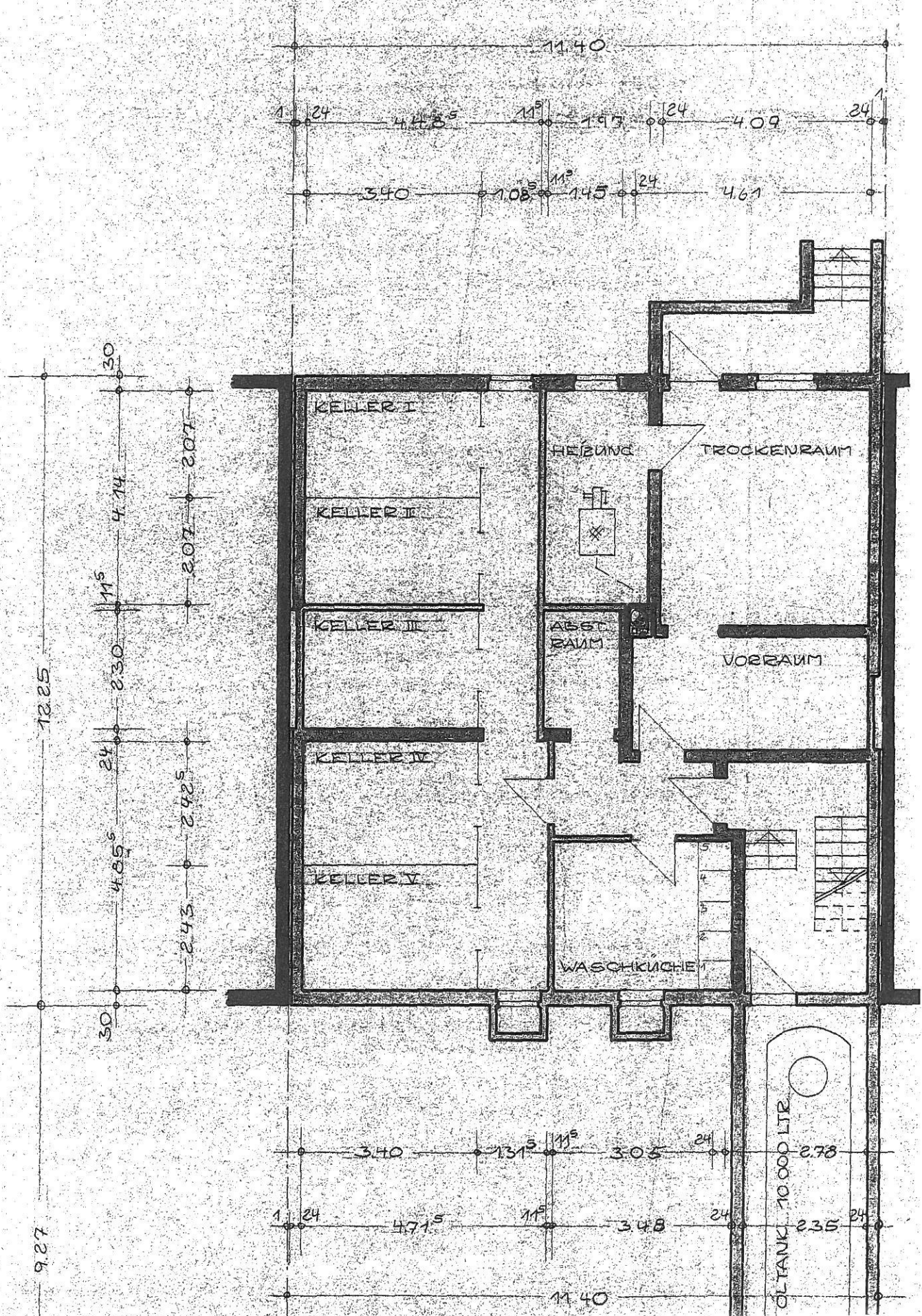
Massstab: 1 : 1500

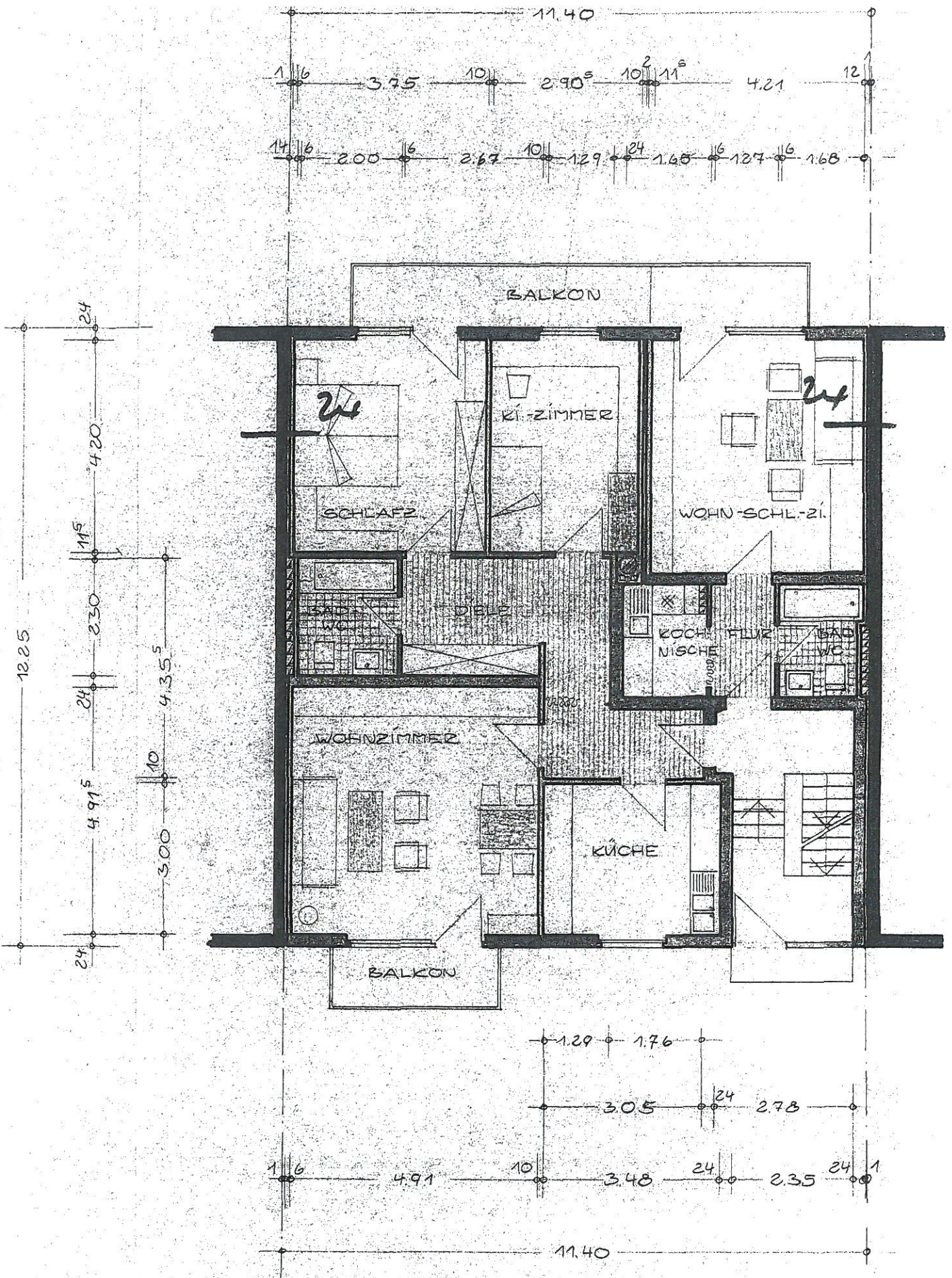
Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

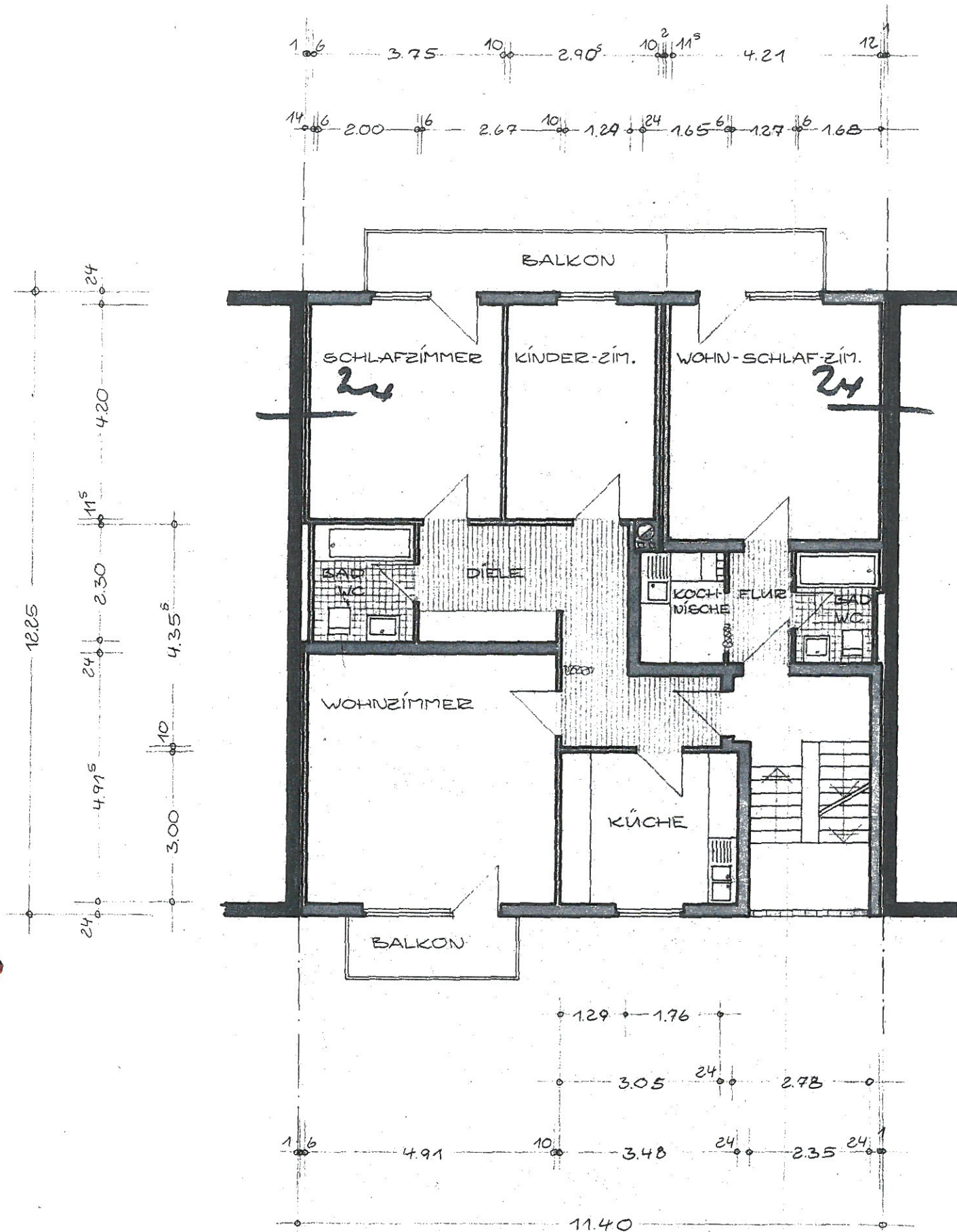
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSE

BAUHERR: RICHARD THIENHAUS, SCHWETZINGEN, SC



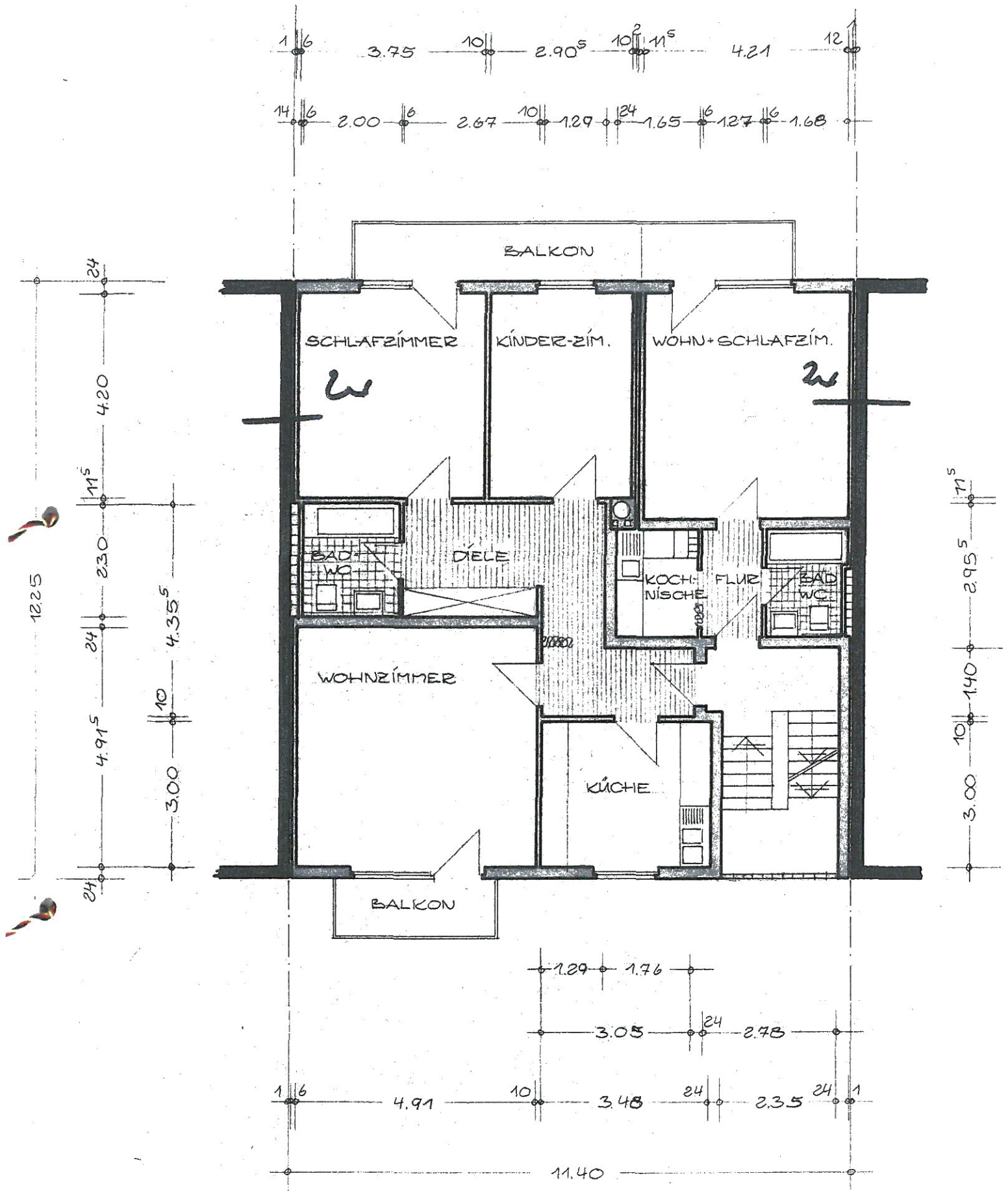


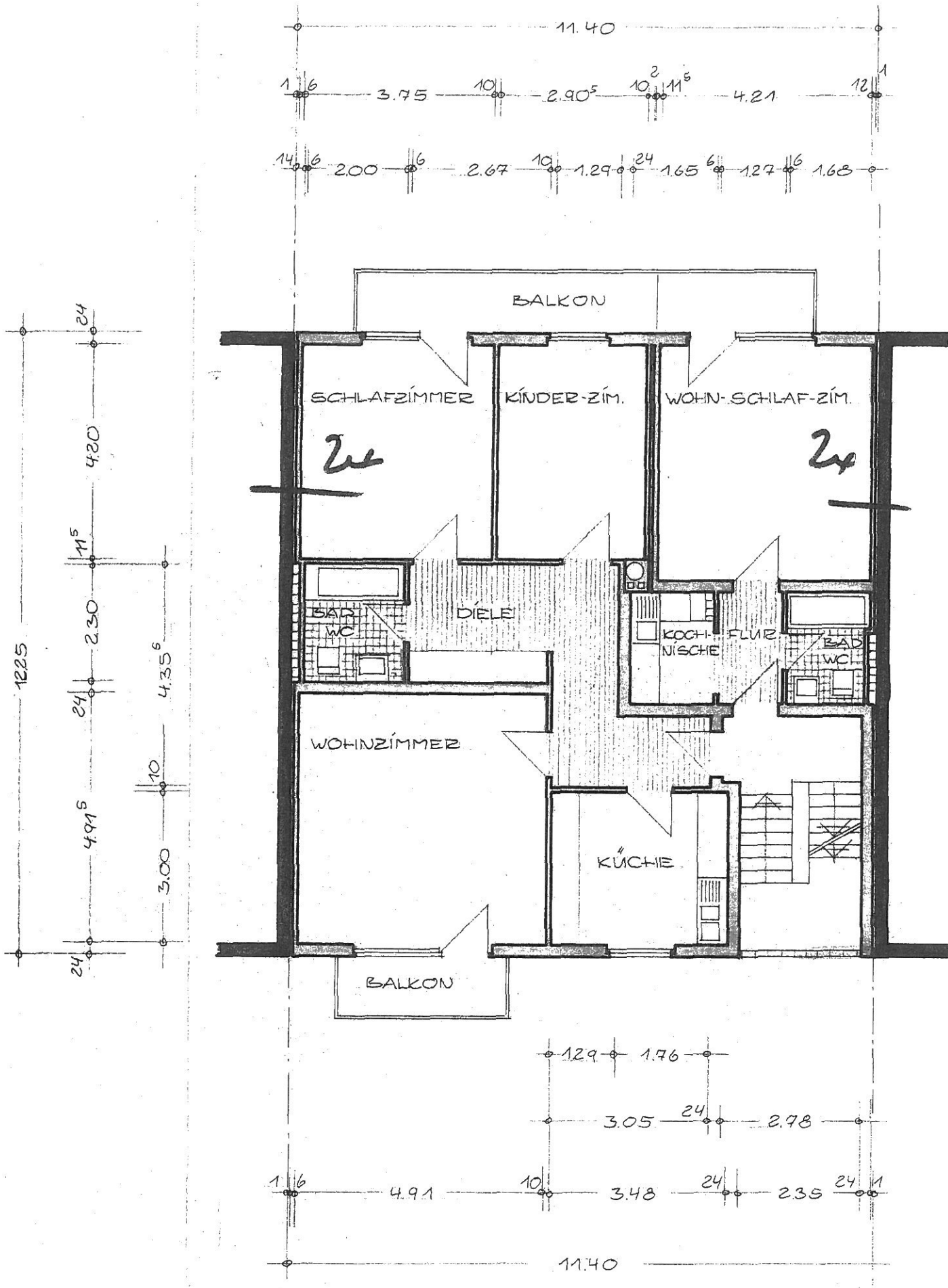
ERDGESCHOSS



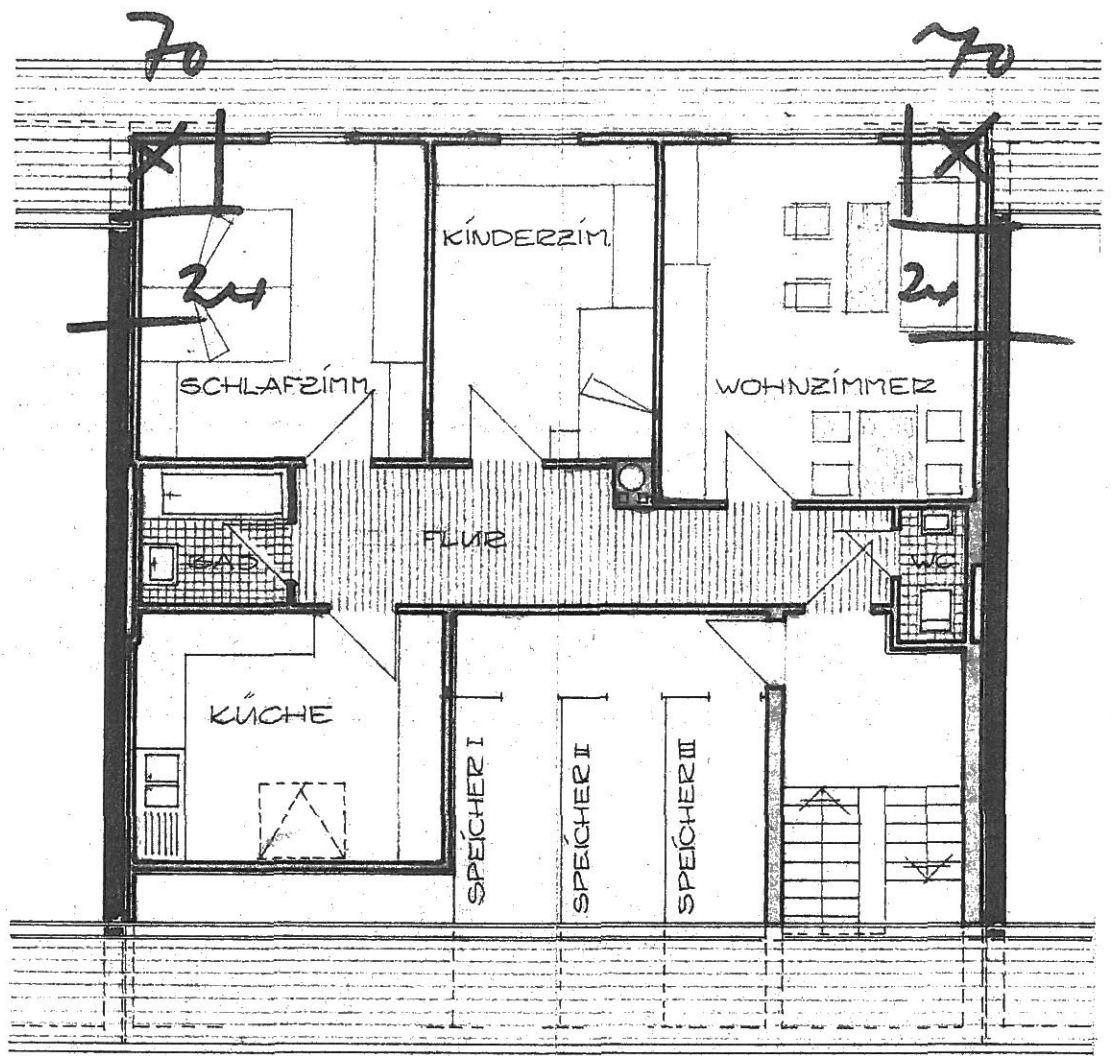
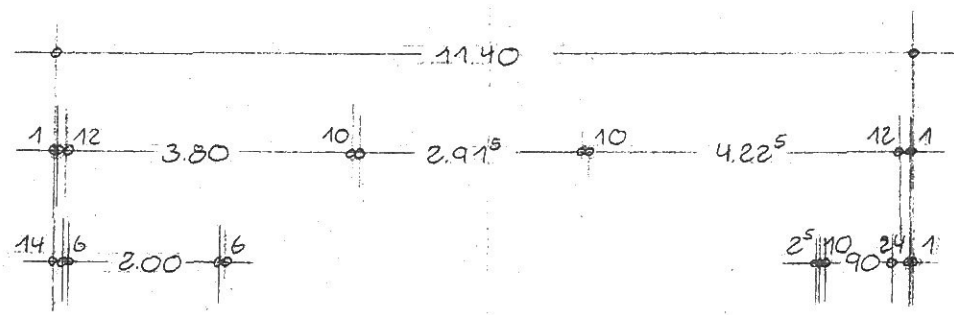
1. OBERGESCHOSS

DER BAUHERR

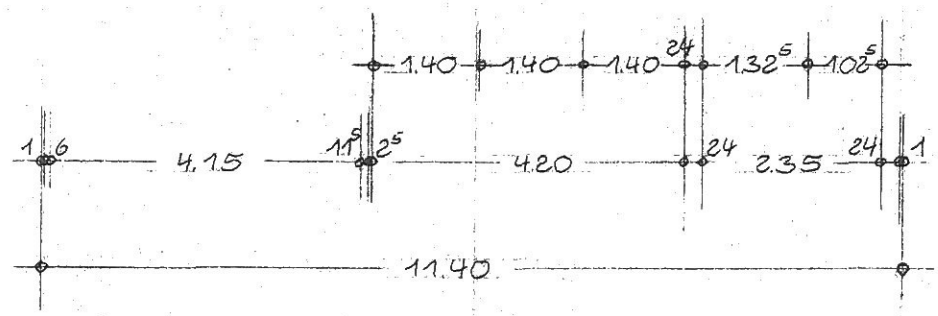




3. OBERGESCHOSS



115 1.275

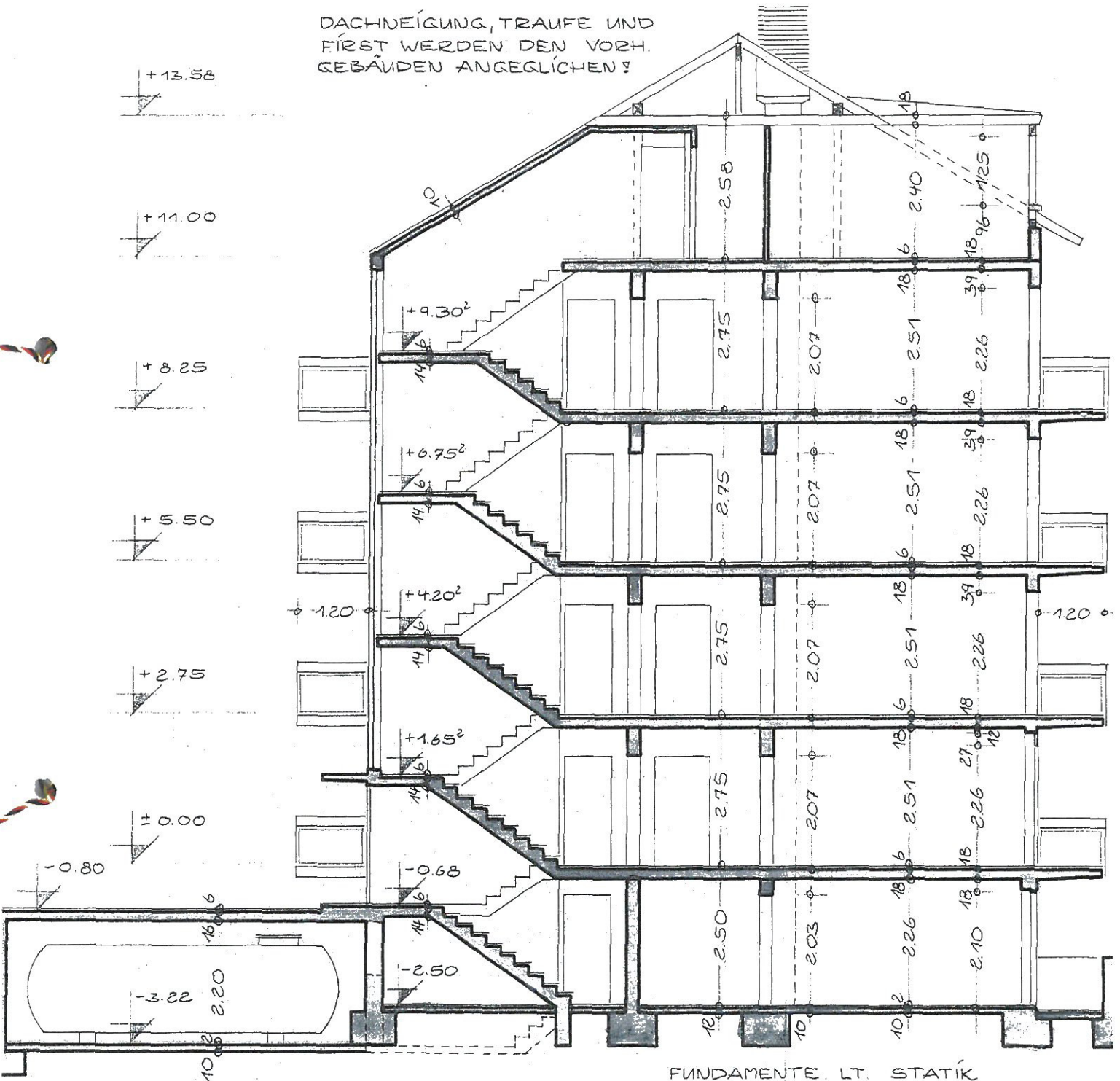


DACHGESCHOSS

DER BAUHERR

DER :

DACHNEIGUNG, TRAUFE UND
FIRST WERDEN DEN VORH.
GEBÄUDEN ANGEGLICHEN!



FUNDAMENTE. LT. STATIK

SCHNITT



GARTEN-ANSICHT


DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

V.	Verkehrswert Neun-Familien-Gebäude Grenzhöfer Str.14	
	Vergleichswert	entfällt
	Sachwert (s.III)	497.439 €
	Ertragswert (s.IV.)	543.612 €
	Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen.	
	Ertragswert	543.612 €
	Zu- bzw. Abschläge für die Berücksichtigung der guten Lage auf dem Grundstücksmarkt und des besonderen Bewertungsfalls, sowie zur Rundung	6.388 €
	Zwischenwert	550.000 €
	Zu- bzw. Abschläge wegen Rechten und Belastungen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht): keine	0 €
	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 11. März 2019	550.000 €

Begründung (Wahl des Wertermittlungsverfahrens, eingesetzte Daten, Anpassungen):

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und der aktuellen Wertermittlungsrichtlinien (siehe unter I.).

Der Bodenwert wurde anhand von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerten ermittelt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde aufgrund von Literaturhinweisen, wonach Wohn- und Geschäftshäuser stets zunächst nach dem Sachwertverfahren zu bewerten sind, dieses angewendet.

Der Sachwert wurde dabei nach neuesten Berechnungsmethoden gemäß Sachwertrichtlinie von 2012 ermittelt.

Unterstützend/ zur Plausibilitätsprüfung wurde das Ertragswertverfahren angewandt. Dabei wurden die Wohnflächen exakt ermittelt und die derzeit tatsächlich erzielten Kaltmieten angesetzt. Bei Berechnung mit den jetzigen Nettokaltmieten ergibt sich ein ähnlicher Wert wie beim Sachwertverfahren.

Gemäß der bei der Stadt Schwetzingen seit dem Jahr 2001 geführten Mietpreissammlung können die eingesetzten Kaltmieten für die vorgefundenen Wohnungsausstattungen unter Berücksichtigung u.a. von Lage, Baujahr und Modernisierungszustand als nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Der Modernisierungszustand des Gebäudes ist von außen als nicht gut zu bezeichnen (die Fassaden sind nicht wärmedämmend, das Dach nicht neu eingedeckt oder gedämmt. Auch die Außenanlage ist nicht neu angelegt.

Der Modernisierungsstand der Wohnungen selbst ist jedoch sehr unterschiedlich.

Daher wird der plausibler zu berechnende Ertragswert anhand der derzeit bezahlten Mieten, die im Gebäude insbesondere je nach Modernisierungsstand der Wohnungen unterschiedlich hoch sind, als Verkehrswert herangezogen.

Zur Beurkundung:

Schwetzingen, den 13.03.2019

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte


Walter Imhof



Ausgefertigt am 13.03.2019

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

