

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Frau Rechtspflegerin Groß
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

15.06.2023
Az.: 11177-ZV/MA
Gesch. Z.: 2 K 93/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch
des mit

zwei Hotels
bebauten Grundstücks in
**68165 Mannheim-Schwetzingenstadt,
Heinrich-von-Stephan-Straße 9-11**



Grundbuch von
Mannheim

Blatt
111.160

Lfd. Nr.
9

Gemarkung
Schwetzingenstadt

Flurstück
5.123/19

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09. Mai 2023 ermittelt mit rd.

15.000.000.- €
(vgl. Ziffer 4.4.2)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.2	Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	99
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen	17
3.2	Hotelspezifische Betrachtungen	18
3.3	Zwei Hotels	24
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten	24
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	24
3.3.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	24
3.3.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)	24
3.3.3.2	Keller und Dach	25
3.3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.3.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	26
3.3.4.1	Ausstattung der Bereiche im Erdgeschoss und den Obergeschossen	26
3.3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
3.4	Nebengebäude	29
3.5	Außenanlagen	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Grundstücksdaten	30
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	30
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	30
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	31
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	31
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	32
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	32
4.3	Bodenwertermittlung	33
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	33
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.4	Ertragswertermittlung	35
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.4.2	Ertragswertberechnung	36
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
4.5	Verkehrswert	42

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	45
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	46
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
7	Verzeichnis der Anlagen	49

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

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 07.11.2022,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Stadt Mannheim zu möglichen Altlasten, Baulasten, zum Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, bzw. dem sonstigen allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Aktuellster Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (2020),
- Stadt Mannheim, Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung,
- Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2021 + 2022, der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH,
- IHK Rhein-Neckar, Abt. Wirtschaftsförderung,
- IVD-Gewerbemietenspiegel 2021 + 2022,
- Informationsbeschaffung hinsichtlich Hotelbelegung/ -auslastung, sowie Hotelausstattung:

- Vergleichsmieten aus eigener Miet-/ Pachtpreissammlung,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Stadtkreis: Mannheim (MA)

Ort und Einwohnerzahl: Die Quadrate- und Universitätsstadt Mannheim, drittgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg, Oberzentrum, sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, zählt mit seinen insgesamt 17 Stadtbezirken (24 Stadtteilen), ca. **315.000 Einwohner**. Im Stadtteil Mannheim-Schwetzingenstadt selbst sind ca. **12.000 Personen** ansässig.

Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. **2,3 Mio. Einwohner**.

Allgemeine Struktur- und Wirtschafts-
informationen:

a) -Arbeitslosenquoten: 4,9 % (Stadt Mannheim/ 02/2023), 3,7 % (Bundesland Baden-Württemberg/ 02/2023), bzw. 5,7 % (Bundesdurchschnitt/ 02/2023).¹

-Kaufkraftkennziffer (2022) je Einwohner: 94,7.¹

-Zentralitätskennziffer (2022) je Einwohner: 140,7.¹

(d.h. die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland übersteigen die Kaufkraftabflüsse ins Umland).

-Umsatzkennziffer (2022) je Einwohner: 133,2.¹

b) **Im Ranking des Investoreninteresses standen Büroimmobilien mit einem Anteil von 47,9 % in der Metropolregion Rhein-Neckar ganz oben.** Diese wurde gefolgt von Logistik und Living.

Investoren schätzen die Region als starken Standort aufgrund der großen Wirtschaftskraft, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der gut ausgebauten Infrastruktur.

Rund 600 Millionen Euro entfielen auf diese Assetklasse, ein Drittel mehr wie im vergangenen Jahr mit 443 Millionen Euro. Trotz Pandemie-bedingtem Anstieg von Homeoffice gehen Anleger offensichtlich von einer langfristig positiven Entwicklung der Nachfrage aus. Der gewerbliche Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar zeigte auch im Jahr 2021 trotz Corona Pandemie eine stabile Entwicklung.

Im Bürosegment bilden Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen die Kernmärkte. Auf Mannheim entfällt dabei mit 2,125 Millionen Quadratmetern der größte Anteil (bei einer Leerstandquote von 6,1 %).²

c) Mannheim überzeugt mit urbanem Flair und pulsierender Lebensqualität. Mannheim bietet ein attraktives und dynamisches Umfeld für Start-ups und Unternehmensnetzwerke. Mannheim zieht mit seiner Aufbruchstimmung Unternehmen, Studierende, Forscherinnen und Forscher, Fachkräfte, Gründerinnen und Gründer sowie Investoren an.

Der Wirtschaftsstandort Mannheim hat eine herausragende Position. Wirtschaftskraft, Beschäftigungsentwicklung, Lebensqualität, Einzelhandel oder Immobilienmarkt - Mannheim kommt unter den größten deutschen Städten in aktuellen Städtevergleichen immer auf einen der vorderen Ränge.

Eine hervorragende Infrastruktur sowie attraktive Gewerbeflächen und Büroraumangebote machen Mannheim zu einem Top-Standort. Unternehmen erleben ein wirtschaftsfreundliches Umfeld und profitieren von den Förderprogrammen des Landes Baden-Württemberg, des Bundes und der EU.³

¹Statistisches Bundesamt, bzw. stat. Landesamt Baden-Württemberg

²Metropolregion Rhein-Neckar GmbH/ Immobilienmarktberichte 2021 und 2022

³Stadt Mannheim/ Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung

Der Tourismus in Mannheim:

Der Tourismus in Mannheim erholt sich im 1. Halbjahr 2022 stetig. Es ist ein deutliches Plus im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Das Vorkrisenniveau insgesamt ist jedoch noch nicht wieder vollständig erreicht, trotz gestiegener Kapazität in der Pandemie. Die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Städtetourismus nach Mannheim lassen jedoch spürbar nach.

Im ersten Halbjahr 2022 registrierte das Statistische Landesamt Baden-Württemberg 269.000 Ankünfte und 627.000 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten und auf Campingplätzen. Damit lagen sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch die touristischen Ankünfte in jedem Monat deutlich über den Vergleichswerten des Vorjahres, das noch vom langen Lockdown geprägt war.

Im Juni 2022 wurden 141.000 Übernachtungen registriert und damit erstmals in einem Monat der Vergleichswert des Vorkrisenjahres 2019 übertroffen.

Kumuliert liegen jedoch die Zahlen der touristischen Ankünfte im ersten Halbjahr 2022 noch 23 Prozent und die Zahl der Übernachtungen 17 Prozent unter den Ergebnissen des Rekordjahres 2019.

Laut Einschätzung der Stadtmarketing Mannheim GmbH sind bei der Entwicklung des ersten Halbjahres überwiegend positive Signale zu erkennen. Dennoch kann bislang noch nicht an die Erfolgsgeschichte der Vorjahre angeknüpft werden.

Die Rahmenbedingungen sind wegen der steigenden Preise, Energiekosten und der Fachkräftesituation nicht einfach. Auf der anderen Seite laufen die Vorbereitungen zur BUGA 23 auf Hochtouren. Mit diesem Großevent wird ein unübersehbares Signal für die Attraktivität von Mannheim als touristische Destination gesetzt.

Der Anteil des Incoming-Tourismus, also Ankünfte und Übernachtungen ausländischer Besucher der Stadt Mannheim liegt stabil bei rund 20 Prozent des gesamten touristischen Aufkommens. Bezogen auf die Ankünfte sind Touristen aus den Niederlanden am stärksten vertreten, gefolgt von Gästen aus der Schweiz, Frankreich und den USA.

Das Städtereiseziel Mannheim ist die spannende Erlebnisstadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar. Hier ist immer etwas los: Lebensfreude pur, Genuss, ein multikulturelles Flair und ein prall gefüllter Eventkalender erwarten die Reisenden.

Architektonisch beeindruckt die Quadratestadt mit Barockschloss, Wasserturm und Jugendstilanlage, die Atmosphäre der Universitätsstadt prägen Menschen aus mehr als 170 Nationen.

Die Kultur- und Festivalstadt zieht Theaterliebhaber ebenso wie Techno-Fans, Jazzgenießer oder Filmfreunde an. Die Grüne Stadt an Rhein und Neckar vereint Urbanität mit Freizeitangeboten in nahezu unberührter Natur. 2023 bietet Mannheim als Highlight die BUGA – über die Blumen- und Pflanzenschau hinaus ein großes Labor für die Stadtentwicklung der Zukunft.

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 250 m; ÖPNV (Straßenbahn-Haltestelle): ca. 350 m; (Bushaltestelle/ Busbahnhof für Fernreisebusse): ca. 100 m; (Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschlüssen): ca. 350 m; Stadtmitte (Quadrat): ca. 1,5 km.

- BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 19,0 km
- BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 6,0 km,
- BAB 61 (Mutterstadt - Koblenz): ca. 13,0 km,
- BAB 65 (Landau/ Pfalz - Mutterstadt): ca. 13,0 km,
- BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 16,0 km,
- BAB 650 (Mannheim - Bad Dürkheim): ca. 5,0 km,
- BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 4,0 km,
- BAB 659 (Mannheim - Weinheim): ca. 9,0 km.

- B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 23,0 km,
- B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 12,0 km,
- B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 1,0 km,
- B 37 (Mannheim-Innenstadt/ Verbindung zwischen der BAB 650 und 656): ca. 200 m,
- B 38 (Mannheim - Weinheim): ca. 400 m,
- B 44 (Biblis - Rheingönheim): ca. 2,5 km.

Frankfurt am Main: ca. 84 km; Heidelberg: ca. 19 km; Heilbronn: ca. 80 km; Stuttgart: ca. 132 km; Karlsruhe: ca. 68 km; Kaiserslautern: ca. 60 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 3 km; Speyer: ca. 27 km.

- City-Airport Mannheim (MHG): ca. 4,0 km.
- Frankfurt am Main (FRA): ca. 73,0 km.
- Frankfurt/ Hahn (HHN): ca. 135,0 km.
- Stuttgart (STR): ca. 140,0 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

a) Bei der Heinrich-von-Stephan-Straße handelt es sich um eine, im westlichen Stadtteilbereich von Mannheim-Schwetzingenstadt, zwischen Tattersall- und Reichskanzler-Müller-Straße gelegene Wohn- und Geschäftsstraße, mit relativ starkem Verkehrsaufkommen.

Die Heinrich-von-Stephan-Straße ist (neben der Kepler- und Reichskanzler-Müller-Straße), eine der Hauptanfahrts- und Hauptabfahrtsstraßen zum Busbahnhof, sowohl für Pkws als auch Reisebusse aus dem gesamten europäischen Raum.

Die Reichskanzler-Müller-Straße (B 37), als eine der wichtigsten Ost-/West-Achsen der Stadt, vierstreifig ausgebaut, fungiert als Verbindungsstraße zwischen dem BAB-Kreuz Mannheim und der Stadt Ludwigshafen.

b) Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich innerhalb des sog. „Stadtquartiers Postquadrat Mannheim“, eines ca. 20.550 m² großen Gesamtareals.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Liegenschaft der Deutschen Bundespost mit Postamt, Distribution, Post-Busbahnhof, sowie großzügigen Rangier- und Parkplatzflächen.

Nach ihrer Umwidmung wurde das Areal mit 12 Gebäudekomplexen als Wohnhäuser, Geschäftshäuser, sowie zwei Hotels im Rahmen einer geschlossenen Quartierbebauung bebaut.

Außerdem erfolgte die Erstellung einer Tiefgarage mit 374 Pkw-Einstellplätzen und 667 Fahrradabstellplätzen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von mehrgeschossiger, geschlossener und stark verdichteter Wohn- und Geschäftsbebauung als Wohn- und Geschäftshäuser, bzw. Geschäftsgebäuden mit Büros, Arztpraxen, sowie Hotel- und Restaurantbetrieben.

In nur wenigen hundert Meter Entfernung befinden sich zudem der Hauptbahnhof und der Busbahnhof („Mannheim Central Bus-Station“).

Beeinträchtigungen:

In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks sind deutliche Immissionen in Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr. 5.123/19, 3.744 m².

- Straßenfront: ca. 160,0 m.
- Breite: ca. 160,0 m.
- Tiefe: ca. 23,5 m.
- Rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn besteht aus Bitumen.

Es sind beidseitig, mit Schwarzdecke befestigte, gesondert angelegte Gehwege vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge z.B. an den Fahrbahnrändern bestehen nur in sehr eingeschränktem Umfang.

Öffentliche Parkhäuser/ Tiefgaragen sind in einer Entfernung von ca. 200 m bis 1,8 km vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Fernwärme-, Kanal- und Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Geschäftshaus wurde grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/24 und 5.123/29 errichtet.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Fernwärme-, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Geschäftshaus wurde grenzständig zu den Grundstücken 5.123/24 und 5.123/29 errichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Schäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrunde weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefte Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug
(als Personalfolium), vom 07.11.2022 vor.

a) Hiernach bestehen in der Abteilung II des Grundbuchs, folgende belastende Eintragungen:

-lfd. Nr. 51:

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht für Tiefgaragenunterbau) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/31 [...].

-lfd. Nr. 52:

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/25 – 5.123/28, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB [...].

-lfd. Nr. 53:

Grunddienstbarkeit (Notwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/31 [...].

-lfd. Nr. 54:

Reallast wegen Unterhaltungs- und Kostentragungspflicht an Notwegen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/31 [...].

-lfd. Nr. 103:

Zwangsversteigerungsvermerk.

b) Als begünstigende Eintragungen (Rechtsinhalte gemäß § 96 BGB) sind verzeichnet:

-lfd. Nr. 10:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/117 [...].

-lfd. Nr. 24:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 30:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/23 [...].

-lfd. Nr. 34:

Grunddienstbarkeit (Gehrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/23 [...].

-lfd. Nr. 35:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht/ Mitbenutzungsrecht an Feuerwehr-Aufstellflächen).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/23 [...].

-lfd. Nr. 38:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/22 [...].

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

-lfd. Nr. 40:

Grunddienstbarkeit (Regenrückhaltebecken).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 47:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 48:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht/ Mitbenutzungsrecht an
Feuerwehr-Aufstellflächen).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 49:

Grunddienstbarkeit (Spielplatzrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 57:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/29 [...].

-lfd. Nr. 58:

Grunddienstbarkeit (Fernwärmeübergabestationsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/29 [...].

-lfd. Nr. 59:

Grunddienstbarkeit (Telekommunikationsübergabestationsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr.
5.123/29 [...].

Anmerkung:

1. Die o.a. Eintragungen werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da ein signifikanter Werteeinfluss auf das Wertermittlungsgrundstück nicht gegeben erscheint. Es handelt sich im Wesentlichen um wechselseitig vereinbarte Ver- und Entsorgungsrechte, sowie Rechte zur Darstellung der Telekommunikation.

Hinsichtlich der lfd. Nr. 54 (Reallast) die im Verein zur lfd. Nr. 53 (Notwegerecht) zu sehen ist, wird aufgrund des sehr geringen Betrags von einer Berücksichtigung abgesehen.

Im Übrigen wird die Eintragung an der lfd. Nr. 103 nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht.

2. Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten ebenfalls nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessene Berücksichtigung finden werden.

Das Wertermittlungsgrundstück steht derzeit leer. Aufgrund der zahlreichen, noch erforderlichen Restfertigstellungsarbeiten ist von einer zeitnahen Vermietung, bzw. bestimmungsgemäßen Nutzung nicht auszugehen.

Sind dem Gericht bekannt.
Die Eigentümerin führt einen Gewerbebetrieb.

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, bzw. hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, nicht vorhanden.

In der Baugenehmigung vom 05.04.2017 ist unter dem Abschnitt „Altlastenrechtliche Nebenstimmungen“ folgendes (zusätzlich) vermerkt:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.
Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können,
konnten, insbesondere nach Auswertung der amtlichen Flurkarte, nicht
ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Im Rahmen einer Vereinigungsbaulast, die baurechtliche Verpflichtung zu übernehmen, sämtliche Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/19-29, 5.123/31+32, stets als Einheit behandeln zu lassen.

Damit ist die für das o.g. Bauvorhaben - insbesondere für die Tiefgarage auf sämtlichen o.g. Grundstücken - einschlägige Vorschrift des § 4 Abs. 2 LBO erfüllt; durch die Übernahme der Vereinigungsbaulast können keine Verhältnisse eintreten, die den Bestimmungen des Bauordnungsrechts zuwiderlaufen.

Mit der Vereinigungsbaulast sollen außerdem folgende Punkte geregelt werden:

- Die Sicherung der Tiefgaragenzufahrt [...].
- Die Sicherung von Abstandsflächen [...].
- Die Sicherung notwendiger Fahrradstellplätze[...].
- Die Sicherung der Gesamtbetrachtung der notwendigen Pkw-Stellplätze [...] laut der Plan-Stellplatzübersicht [...].
- Die Sicherung der Zu- und Überfahrt für die Feuerwehr [...].
- Die Sicherung beider Kinderspielplätze [...].
- Das Verlegen von Leitungen und die Entwässerung [...].
- Die Sicherung des ungehinderten Zu- und Abgangs zu Gunsten der innenliegenden Grundstücke [...].

Anmerkung:

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Durch die Baulast wird lediglich die öffentlich-rechtliche Sicherung vollzogen. Eine gleichzeitige Benutzung des hierdurch belasteten Grundstücksteilbereich durch den von der Baulast Begünstigten, wird nur durch die Eintragung einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit gewährleistet. Diese stellt als privatrechtliche Sicherung die faktische Benutzbarkeit der Fläche dar.

Hiervon wurde vorliegend umfänglich Gebrauch gemacht (vgl. Ziffer 2.4).

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Mischgebiet

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „*vorbereitender Bauleitplan*“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

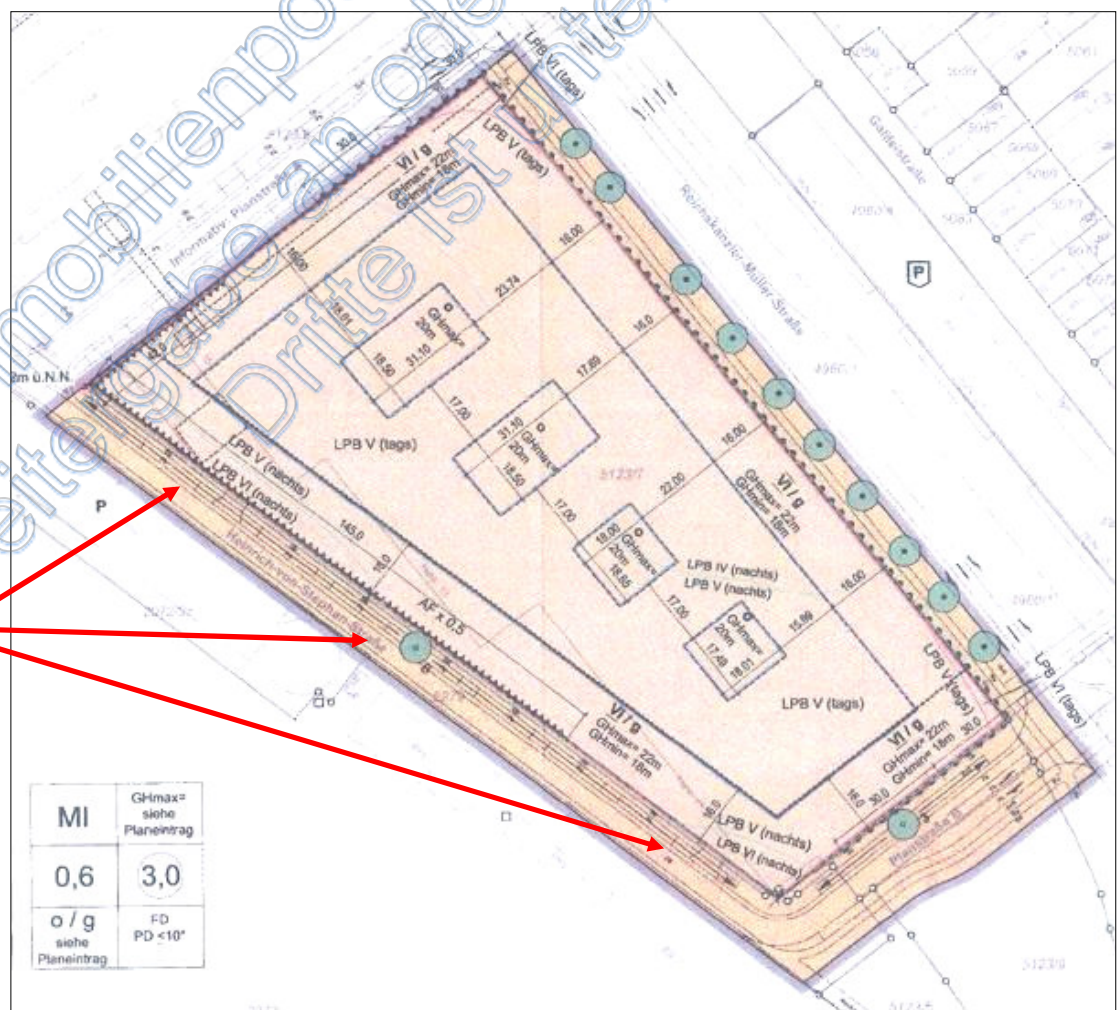
Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. LEGB 42.8 Teil 2, vom 02.12.1966, mit den nachfolgenden Festsetzungen.

- *Mischgebiet - MI.*
- *Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6.*
- *Geschossflächenzahl (GFZ) - 3,0.*
- *Anzahl der Vollgeschosse - VI (bei geschossener Bauweise), bzw. Gebäudehöhen max. 20 m (bei offener Bauweise).*
- *Bauweise - offen und geschlossen.*
- *Dachformen - Flachdächer, bzw. Pultdächer/ Dachneigung <10°.*

Wertermittlungs-
grundstück



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens.

Hierbei werden die formelle und materielle Legalität der **baulichen Anlagen und Nutzungen** vorausgesetzt.

Des Weiteren wird unterstellt, dass hierfür ergangene behördliche Änderungsanordnungen und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung, insbesondere die für den Brandschutz, Schallschutz und das Lüftungskonzept, vom Bauherrn entsprechend umgesetzt wurden, bzw. bei den noch ausstehenden Gewerken, umgesetzt werden.

Die Bauakten (incl. der Baugenehmigung), konnten bei der Stadt Mannheim (Marchivum) eingesehen werden. Diese wurden aufgrund des enormen Aktenumfangs zudem online zur Verfügung gestellt.

Wichtige Anmerkung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2017, wurden dem Wertermittlungsgrundstück, wie auch allen anderen Einzelgrundstücken innerhalb des Gesamtareals, zur Erfüllung des gemeindlichen Stellplatzschlüssels, eine entsprechende Anzahl an Pkw-Stellplätzen „zugewiesen“.

Diese Pkw-Stellplätze befinden sich in der, unterhalb des Gesamtareals errichteten Tiefgarage. Hierbei handelt es sich um 374 Einzelstellplätze, die im Rahmen einer, die Tiefgarage betreffenden WEG-Aufteilung, als Sondereigentum ausgewiesen sind.

Demnach bestehen 374 Teileigentumseinheiten, sowie Gemeinschaftsflächen als Zu-/ Abfahrten, sowie Rangierflächen. Die Tiefgarage selbst, die demnach eine eigenständige WEG-Gemeinschaft bildet, ist nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Wertermittlungsgrundstück, wie auch alle anderen Grundstücke des Gesamtareals, verfügen somit nicht über irgendwie gelagerte Pkw-Abstellmöglichkeiten in der Tiefgarage.

Laut Auskunft des Insolvenzverwalters wurden an den einzelnen Teileigentumen keine Grunddienstbarkeiten zu Gunsten einzelner aufstehender Gebäude eingetragen.

Stellplätze müssten von eventuellen Erwerbern oder Erstehern in der Zwangsversteigerung, separat vom Insolvenzverwalter erworben werden. Ob andere Möglichkeiten einer Besitzverschaffung an einzelnen Stellplätzen, wie z.B. die Anmietung, über den Insolvenzverwalter, oder von privater Seite möglich ist, kann nicht beurteilt werden.

Die Frage, ob das Wertermittlungsgrundstück auch ohne Pkw-Stellplätze bestimmungsgemäß betrieben werden darf, wurde bei der Stadt Mannheim/ Bauordnungsamt, zur Beantwortung entsprechend eingereicht.

Hiernach liegt eine spätere, nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgte „Wegnahme“ der nachgewiesenen und auch erstellten Pkw-Stellplätze „...nicht mehr im Verantwortungsbereich der Baurechtsbehörde“.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags- und abgabenfrei nach BauGB und KAG BW

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich (persönlich) eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

a) Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit **zwei voll unterkellerten (bzw. unterbauten) Hotels** bebautes Grundstück. Die teilweise Errichtung der Baulichkeiten erfolgte in den Jahren 2017 - 2022, zusammen mit weiteren Wohn- und Geschäftsgebäuden, sowie sonstiger Wohnbebauung im Rahmen einer großflächigen Quartierbebauung.

Die Gebäude bestehen aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Das Gesamtareal ist zudem mit einer Tiefgarage unterbaut (vgl. hierzu Ziffer 2.5.3).

Im Gutachten wird als sinnvollste Nachfolgenutzung von der unter den Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Nutzung ausgegangen.

b) Ursprünglich waren auf dem Wertermittlungsgrundstück zwei Hotels und ein sog. „Boarding House“ (Micro Apartments) angedacht. Die höchst spezielle Nutzungsart „Boarding House“ wurde offensichtlich später vom Eigentümer verworfen und wird im Gutachten auch nicht zugrunde gelegt.

Es wird von zwei Hotelkomplexen, die aneinanderggebaut und mit entsprechenden Durchgängen verbunden sind, auf einem Grundstück befindlich, ausgegangen. Im Gutachten wird der Hoteltypus „Hotel Garni“ in gehobener Ausstattung (siehe c), unterstellt.

Weitere denkbare Hoteltypen, die auch in Kombination möglich wären, bleiben außer Betracht.

Hierbei wären Nutzungen wie z.B. Aparthotel, Budgethotel, Boutique Hotel, Bio-Hotel, Bed & Breakfast, Designhotel, Erwachsenenhotel, Frauenhotel, Grandhotel, Hostel, Luxushotel oder Motel denkbar.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Deutsche Hotelklassifizierung (DEHOGA/ 3 Sterne) zu Grunde gelegt.

c) Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig gehobener Ausstattungszustand der Ausstattungsklasse 4 ((Anlage 2/ Tab. 5 i.V. mit Anlage 1/ Tab. 11 der Sachwert-Richtlinie)), vorhanden, bzw. wird als solcher im Rahmen der fiktiven Fertigstellung unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben (vgl. hierzu auch Ziffer 2.5.3).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie den Auskünften der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Mitarbeiter des Projektmanagements und des Schuldners. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgte keine Funktionsprüfung von bereits fertiggestellten Einbauten wie Türen oder Fenstern.

3.2 Hotelspezifische Betrachtungen

a) Deutschland gesamt

Die Geschäftsjahre 2018 – 2021:

Im Jahr 2018 setzte das Gastgewerbe in Deutschland preisbereinigt etwa 1,0 % mehr um als im Vorjahr, was sich beim Beherbergungsgewerbe mit einem Plus von rd. 3,7 % auswirkte, das im Jahr 2019 mit weiteren 2,7 % zu Buche schlug.

Aufgrund der Corona-Krise erlitt das Beherbergungsgewerbe im Jahr 2020 jedoch einen Umsatzverlust von rd. 45 %, was auch zu umfangreichen Betriebsschließungen, u.a. wegen zu geringer Eigenkapitaldecke/ Rücklagen bei den Betreibern, im Jahr 2021 führte.

b) Baden-Württemberg gesamt

Die Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (*Statistische Berichte*), bezieht sich auf Einrichtungen für die vorübergehende Beherbergung von Gästen. Seit Januar 2012 werden Beherbergungsstätten mit mindestens zehn Schlafgelegenheiten sowie Campingplätze mit mindestens zehn Stellplätzen erfasst.

Zuvor galt eine niedrigere Abschneidegrenze von neun und mehr Schlafgelegenheiten (bei Campingplätzen von drei und mehr Stellplätzen). Kleinbetriebe mit weniger Schlafgelegenheiten bzw. Stellplätzen sind in der Darstellung ebenso wenig enthalten wie das Dauercamping bei den Campingplätzen.

Hiernach sind die Ankünfte für Übernachtungen wie folgt gegenüber dem jeweiligen Vorjahr angestiegen:
2021: + 0,8 % und 2022: + 68,1 %.

Man erkennt hieraus, dass im Hinblick auf Übernachtungszahlen die Corona-Krise von 2019 und 2020 fast vollständig überwunden wurde. Auch für 2023 sind deutliche Steigerungen erkennbar (s.u. Auswertungen bis 03/2023).

1. Tourismus in Baden-Württemberg 2023 nach Monaten

Jahr Monat	Ankünfte		Besucher		Übernachtungen		Gäste		Auf- enthalts- dauer
	insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Auslands- gäste	Veränderung gegenüber Vorjahr	insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Auslands- gäste	Veränderung gegenüber Vorjahr	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%	
2023									
Januar	850,2	+ 78,0	198,1	+ 138,0	1 820,0	+ 65,4	422,5	+ 114,6	2,0
Februar	1 025,0	+ 52,6	237,2	+ 71,4	2 045,1	+ 45,2	463,9	+ 67,2	2,0
März	1 284,1	+ 44,4	282,0	+ 63,2	2 541,5	+ 34,4	567,9	+ 66,3	2,0
April	...	...	...	...	...	...	...	...	...

c) Mannheim

1. Mit rd. 1,62 Mio. Übernachtungen hat sich Mannheim 2019 im Vergleich zu 2018 um ca. 11 % gesteigert. Das entspricht im Vorjahresvergleich 2018 zu 2019 in etwa 150.000 Übernachtungen mehr. Damit liegt Mannheim erheblich über dem Landesdurchschnitt (+4,2 %).

Ein wesentlicher Indikator für die Attraktivität als Hotelstandort ist die Präsenz zahlreicher Hotelketten wie z.B. Marriott, Hilton oder Best Western. Insgesamt ist der Mannheimer Hotelmarkt von einem guten Mix aus inhabergeführten und von Hotelgesellschaften betriebenen Hotels gekennzeichnet. Die Häuser sind hauptsächlich im 3 – 4- Sterne Bereich angesiedelt und sprechend vorwiegend Geschäftsreisende an.

Die größte Zimmerkapazität entfiel 2019 auf die Hotels der 4-Sterne Kategorie. 15 Betriebe im 4-Sterne Sektor boten hier 56 % des Hotelzimmerkontingents in Mannheim an. Die unteren Kategorien waren mit 10 % des Zimmerangebots im Vergleich zu anderen Großstädten eher unterrepräsentiert.

Das Hotelangebot Mannheims ist sehr stark auf die Bereiche Hauptbahnhof/ Innenstadt/ Oststadt konzentriert, während in den Gewerbegebietslagen im Norden und Süden ein eher geringes Übernachtungsangebot existiert.

2. Im Wettbewerb der baden-württembergischen Städtedestinationen dominiert im ersten Halbjahr 2022 die Landeshauptstadt Stuttgart mit 1,3 Millionen Übernachtungen, es folgen **Mannheim (627.000)**, Heidelberg (564.000) und Karlsruhe (394.000).

Die Bettenkapazität der Mannheimer Hotellerie ist trotz der Pandemiejahre um gut vier Prozent von 9.213 Betten im Juni 2019 auf 9.621 Betten im Juni 2022 gestiegen. Ein Großteil der Kapazitäten konnte auch im Markt platziert werden, so dass die Auslastung mit 49,0 Prozent lediglich um 0,8 Prozentpunkte unter dem Vergleichswert des Jahres 2019 lag. Der entsprechende Einbruch auf 27,9 % ist der Corona-Krise seit März 2020 zuzuschreiben.

Jahr	Betriebe ¹⁾	Schlaf- gelegen- heiten ¹⁾	Ankünfte		Übernachtungen		Aufent- halts- dauer	Schlaf- gelegen- heiten aus- lastung
			Insgesamt	Ausländer ²⁾	Insgesamt	Ausländer ²⁾		
			Anzahl			Tage	in %	
2004	50	5.637	384.970	67.627	753.454	219.233	2,0	37,9
2005	56	5.439	410.712	104.319	827.993	237.084	2,0	42,4
2006	58	5.717	417.701	101.901	848.376	232.772	2,0	41,6
2007	61	5.632	417.210	98.302	828.015	224.728	2,0	41,0
2008	59	5.864	423.945	101.773	833.784	228.435	1,9	40,2
2009	56	6.611	510.729	91.471	829.690	200.191	2,0	37,7
2010	59	6.473	431.535	104.254	1.005.852	235.672	2,3	43,9
2011	57	6.654	454.521	114.356	1.087.236	249.117	2,3	46,4
2012	58	6.845	527.901	120.326	1.161.031	261.544	2,2	48,6
2013	60	6.959	523.340	115.141	1.150.066	269.716	2,2	47,1
2014	59	7.192	549.308	127.514	1.187.792	275.214	2,2	45,7
2015	53	6.956	567.441	123.959	1.241.592	286.575	2,2	49,2
2016	61	7.437	589.563	125.862	1.300.255	282.833	2,2	48,4
2017	60	7.742	650.960	145.131	1.396.845	297.772	2,1	49,9
2018 ³⁾	62	7.795	673.571	146.323	1.469.030	318.349	2,2	52,6
2019	66	9.153	747.905	154.724	1.619.687	350.169	2,2	49,8
2020	61	8.187	324.814	52.535	795.981	127.414	2,5	27,9

3. Die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Hotels wichtige und international verwendete Kennzahl der Zimmerauslastung wird von der offiziellen Statistik nicht ermittelt. Zahlreiche Veröffentlichungen bestätigen, dass die Zimmerbelegung i.d.R. um etwa 10 bis 20 Prozentpunkte (je nach Individueller Doppelbelegungsrate), über der angegebenen Bettenauslastung liegt.

Diese Aussage gilt, weil auch Doppelzimmer meist nur mit einer Person belegt sind und vor allem die großen Hotels aus Gründen der Belegungsflexibilität und einheitlicher Zimmerraster vorwiegend über Doppelzimmer verfügen. Dadurch ist die Differenz zwischen Zimmer- und Bettenauslastung immer weiter angewachsen.

Sämtliche Zimmer sind bei modernen Hotels (Neubauten) mittlerweile mit Doppelbetten ausgestattet. Auch hinsichtlich der Größe der Zimmer gibt es keine Unterschiede zwischen Einzel- und Doppelzimmern.

Mitte 2019 gab die Allgemeine Hotel- und Gastronomiezeitung AHGZ eine Studie zum Standort in Auftrag, deren Ergebnisse den positiven Trend voll bestätigten:

„Der Hotelmarkt in Mannheim hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Das zeigen die Daten, die Fairmas und STR exklusiv für die AHGZ erhoben haben. Zwischen 2014 und 2018 betrug die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate für die Belegung 0,9 Prozent, für den Netto-Zimmerpreis 2,1 Prozent und für den RevPar (Erlös pro verfügbarem Zimmer) waren es drei Prozent. Vor allem 2018 haben die Kennzahlen sich noch einmal stark verbessert. Die Belegung stieg um 4,3 Prozent auf 70,2 Prozent. Die Rate erhöhte sich um 2,3 Prozent auf 90,40 Euro. Der RevPar legte dadurch um 6,6 Prozent auf 63,50 Euro zu. Folgerichtig entdeckten Hotelketten, Investoren und Projektentwickler die Stadt als Standort.“

4. STR-Auswertung

Die nachfolgenden Auswertungen wurde von), dem weltweit führenden Analysten für hotel-
spezifische Kennzahlen, erstellt. Hierbei handelt es sich um das Business-Set „My Market“, bei dem 7 ausgewählte und
repräsentative Mannheimer Hotels verzeichnet sind.

Danach bewegen sich die durchschnittlichen Auslastungszahlen von Hotels in Mannheim, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind bei der 12-Monats-Betrachtung bei 62,3 % und beider 18-Monats-Betrachtung bei 53,0 %. Letzter Betrachtungsmonat ist hierbei April/ 2023.

Auch ist deutlich erkennbar, dass das Niveau von 2019, also dem letzten Jahr vor der Corona-Krise, bei der Ansicht des 12-Monats-Zeitraums, fast wieder erreicht ist. In der Gesamtschau ist der Stadt Mannheim weiterhin ein sehr hohes Potenzial im Übernachtungsbereich zuzusprechen.

	% Occ Set		
	2019	2018	Diff.
Januar	52,5%	50,8%	1,7%
Februar	65,6%	62,1%	3,5%
März	68,6%	66,1%	2,5%
April	62,9%	76,3%	-13,4%
Mai	67,9%	63,6%	4,3%
Juni	67,0%	79,4%	-12,4%
Juli	67,9%	68,1%	-0,2%
August	63,4%	73,8%	-10,4%
September	75,0%	80,1%	-5,1%
Oktober	70,7%	77,6%	-6,9%
November	74,5%	80,3%	-5,8%
Dezember	56,9%	63,2%	-6,3%
YTD	66,3%	70,1%	-3,8%
Jahr	66,3%	70,1%	-3,8%
Quartal 1	62,1%	59,6%	2,5%
Quartal 2	66,1%	73,0%	-6,9%
Quartal 3	68,8%	74,0%	-5,2%
Quartal 4	67,3%	73,6%	-6,3%
1. Jahreshälfte	64,3%	66,3%	-2,0%
2. Jahreshälfte	68,0%	73,8%	-5,8%
Rest des Jahres			
Letzte 3 Monate	67,3%	73,6%	-6,3%
Letzte 12 Monate	66,3%	70,1%	-3,8%
Letzte 18 Monate	68,5%	68,9%	-0,4%

	% Occ Set		
	2023	2022	Diff.
Januar	44,4%	21,4%	23,0%
Februar	57,2%	30,2%	27,0%
März	71,1%	41,3%	29,8%
April	69,1%	51,8%	17,3%
Mai		68,0%	
Juni		66,3%	
Juli		66,4%	
August		57,6%	
September		74,4%	
Oktober		70,9%	
November		63,1%	
Dezember		47,2%	
YTD	58,0%	33,3%	24,7%
Jahr	58,0%	55,0%	3,0%
Quartal 1	57,8%	31,0%	26,8%
Quartal 2			
Quartal 3			
Quartal 4			
1. Jahreshälfte			
2. Jahreshälfte		63,3%	
Rest des Jahres		64,3%	
Letzte 3 Monate	63,2%	38,0%	25,2%
Letzte 12 Monate	62,3%	33,7%	28,6%
Letzte 18 Monate	53,0%	28,0%	25,0%

5. Das Preisgefüge bei den Hotelzimmern und die Wettbewerbssituation

Hotel	Adresse	Gästezimmer	Ziempreis	
			Yen	Ba
East Western Plaza Hotel Mannheim	Joseph-Meyer-Straße 17-19, 68167 Mannheim	120	80 €	109 €
Derma Kongresshotel Mannheim	Friedrichsring 6, 68161 Mannheim	287	113 €	131 €
Boardinghouse	5 & 25, 68161 Mannheim	25	109 €	108 €
Wachler Hotel Mannheim	Friedrichsring 2, 68165 Mannheim	173	83 €	130 €
Boardinghouse Platzhotel	Ida-Denme-Ring 7, 68109 Mannheim	90	88 €	122 €
Hotel-Liss	11-13+12, 68163 Mannheim	65	88 €	119 €
Rathaus-Bla Mannheim	27-27, 68165 Mannheim	225	252 €	174 €
MYX Hotel Mannheim	10-11, 68159 Mannheim	151	80 €	104 €
East Western Plus Delta Park Hotel	Kapfenstraße 24, 68165 Mannheim	144	110 €	147 €
Mercur Hotel Mannheim am Rathaus	17-19, 68159 Mannheim	150	98 €	82 €
Hyton Garden Inn Mannheim	Willy-Brandt-Platz 13, 68163 Mannheim	197	131 €	168 €
Leonardo Hotel Mannheim City Center	Nb 3, 68161 Mannheim	132	92 €	89 €
Rhein-Neckar-Hotel Mannheim	Reifenbergstraße 107, 68168 Mannheim	64	95 €	18 €
Incandya Hotel	Eichengartenstr. 1, 68161 Mannheim	155	105 €	134 €
SYTE Hotel Mannheim	Leinwallerstraße 2, 68165 Mannheim	38	92 €	125 €
STARTUP Hotel Mannheim	Heinrich-Lenz-Straße 5, 68165 Mannheim	43	98 €	99 €
the nk square	Seidenheimer Str. 108, 68165 Mannheim	168	75 €	123 €
Novum Hotel Mannheim City	1-12, 25-26, 68161 Mannheim	62	82 €	102 €
Mercur Hotel Mannheim am Friedrichsring	Am Friedrichsring 1, 68161 Mannheim	150	88 €	99 €
Hotel NH Mannheim	Seidenheimer Str. 108, 68165 Mannheim	225	87 €	109 €
Radisson Blu Mannheim City - Hauptbahnhof, an IHG Hotel	Glückstädterstr. 1, 68168 Mannheim	190	122 €	129 €
East Western Hotel Mannheim City	17-19, 68159 Mannheim	162	89 €	99 €
F&B Hotel Mannheim	Willy-Sohl-Straße 7, 68163 Mannheim	109	75 €	101 €
LanaCard Hotel Mannheim, a member of Radisson Individuals	Heinrich-Lenz Str. 2, 68165 Mannheim	76	106 €	175 €
Moxy Ludwigshafen	Ulrichstr. 5, 67051 Ludwigshafen am Rhein	175	93 €	129 €
DSB Hotel Ludwigshafen	Sahlestraße 14, 67059 Ludwigshafen am Rhein	100	86 €	93 €
Hotelbudget Mannheim Friedrichsfeld	Langschweg 16, 68274 Mannheim	78	90 €	134 €
Wachler		150	83 €	109 €



Seite 23

3.3 Zwei Hotels

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten

Art der Gebäude:	Zwei Hotels -Hotelnutzung im Erdgeschoss, sowie im 1. - 5. Obergeschoss- (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen)
Baujahre:	2017 - 2023 (Fertigstellung fiktiv)
Modernisierungen:	Erfordernis der Durchführung zahlreicher Restfertigstellungsarbeiten (vgl. Ziffer 3.3.5).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansichten:	Straßenseitige Klinker-Vorsatzfassaden, sowie rückwärtige Putz- Fassaden mit Wärmedämm-Verbundsystem.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Ausschließlich Haustechnikbereiche, die nicht der Vermietung zugäng- lich sind.
Erdgeschoss:	a) Fünf Hotelzimmer (150,56 m ² Nfl.) beim Hotel Nr. 6. b) Flure mit Treppenhäusern, Nutzflächen, mit Pausen- und Mitarbei- terräumen, Funktionsräume, Gäste-Aufenthaltsräume, Lobby, sanitäre Einrichtungen.
1. - 5. Obergeschoss:	Flure mit Treppenhäusern, Hotelzimmer, Personalräume, Funktions- räume, sanitäre Einrichtungen.

3.3.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.3.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Beton als sog. „Weiße Wanne“
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Beton, Mauerwerk, bzw. einzelne Trockenbauwände mit Gipskarton- beplankung, die Flurtrennwände der Hotelbereiche als Stahlbeton- wände.
Geschossdecken:	Massivdecken aus Stahlbeton
Hauseingangsbereiche:	Ebene Hauszugangsbereiche. Eingangs- und Notausgangstüren als wärmegeämmte Rohrrahmen- türen als Alu-Glaskonstruktion/ pulverbeschichtet, teilweise als Auto- matiktüren.

3.3.4 Besondere Ausführung und Ausstattung

3.3.4.1 Ausstattung der Bereiche im Erdgeschoss und den Obergeschossen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Hotelzimmer/ -bereiche// Nutzflächen/

Mitarbeiter-/ Pausenräume:

Bodenbeläge:	Teppich über Hohlraum- bzw. Doppelböden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen (teilweise auch Mineralwolleplatten mit Dekor)

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen, bzw. PVC
Wandbekleidungen:	Fliesen, bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen

Flure/ Funktionsräume:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppich, oder vergleichbares
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen (raumhoch), bzw. Feinsteinzeug
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen

Fenster und Türen:

Fenster:

- a) Aluminiumfenster, isolierverglast/ Wärmeschutzverglasung, sowie großformatige Prallscheiben (Fensterbänke außen aus Aluminium/ innen aus Holzwerkstoff, bzw. Naturstein)
- b) Außen- bzw. innenliegender Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Leichtmetall-Lamellen

Türen:

Eingangstüren:	Rohrrahmentüren als Alu-Glas oder Stahl-Glaskonstruktion mit Oben- türschließen, im EG teilweise auch als Automatiktüren
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, beidseitig beschichtet (bei den Konferenzräumen auch verschiebbare Trennwandanlagen)
Tore:	Elektrisch zu bedienende Schnelllauf-Rolll Tore mit Sichtfenster

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung/ Lüftung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Gehobene Ausführung der Installation.
Heizung/ Lüftung:	Fernwärme-Zentralheizung, sowie zentrale Lüftungsanlage
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
Sanitäre Installationen:	WCs, Waschbecken, Duschen/ Badewannen/ Urinale

3.3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Sechs Personenaufzüge
Besondere Einrichtungen:	Fest eingebautes Mobiliar bei Theken- bzw. Rezeptionsbereichen werden unter dem Punkt „Zubehör Hotelbereiche“ subsumiert.
Zubehör (allgemein):	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass nicht verbautes Baumaterial (Elektrozubehör jeglicher Art, Aluminium-Trennwandprofile, Gipskartonplatten u.a.), im Erdgeschossbereich des Gebäudes zum Teil palettenweise offen herumlag. Laut Auskunft des Insolvenzverwalters liegt jedoch keine Zubehöreeigenschaft für diese Gegenstände vor, da diese entweder dem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten unterfallen oder Teil der Insolvenzmasse sind. Eine Berücksichtigung im Gutachten findet demnach nicht statt.
Zubehör (Hotelbereiche):	<u>Es wird die Deutschen Hotelklassifizierung /DEHOGA/ 3 Sterne</u> zugrunde gelegt: Innenausstattungen der Hotelzimmer, sowie der öffentlichen Bereiche mit Sitzgruppen, Mobiliar, Bilder, beweglichen Lampen, Elektrogeräten, Fernsehgeräten, Minibar, (Ankleide)spiegel, Kofferablage, Bettwäsche, Zusatzkissen, Bad/WC-Einbauten (ohne Sanitäröbekte), Wasch- und Reinigungszubehör, Nähzeug, Schuhputzutensilien.
Anmerkung:	Aufgrund umfangreicher Recherchen im In- und Ausland bei mehreren Fachfirmen für Hotelausstattung, wurde anhand der unterstellten deutschen Hotelklassifizierung /DEHOGA/ 3 Sterne), pro Zimmer eine Kostenspanne von <u>8.000 – 10.000.- €</u> (zzgl. MwSt.), ermittelt. Es werden 9.000.- € (rd. 10.700.- € incl. MwSt.), pro Zimmer als sachverständig plausibel erachtet, was einen Gesamtbetrag von rd. 4.900.000.- € ergibt. Der Betrag umfasst die Kosten für Material, Einzelöbekte und Arbeitszeit, ohne Demontage oder Rückbau, sowie kein Möbel-Leasing. Betrachtungszeitraum sind die Jahre 2020 – 2023. Hierbei sind Zubehöerteile auf Fluren und Wartebereichen, sowie die genannten fest eingebauten besonderen Einrichtungen wie z.B. bei Theken-/ Rezeptionsbereichen Lobbys, in diesen Zimmerkosten anteilig mit enthalten.
Belichtung und Besonnung:	Gut bis befriedigend
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig und funktional

**Bauschäden/ Baumängel/
Restfertigstellungsmaßnahmen:**

Die nachfolgende Aufstellung basiert im Wesentlichen auf den Bautenstandsermittlungen des Projektmanagements, mit Stand vom 10.11.2022 (Baubegehung 19.09.2022).

Einzelne Ergänzungen (insbesondere bei den technischen Anlagen, beim Ausbau und den Dachflächen) hierzu, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom Sachverständigen vorgenommen.

Hierbei wurde festgestellt, dass sich der Ausbau der Häuser 6 und 7 noch im „Anfangsstadium“ befindet.

1. Allgemeine Aufwendungen im Bereich der Wege und Gehwege (Unterbau, Randsteine, Pflasterung, Entwässerungsrinnen, Bodeneinläufe, Kabelschächte, Bepflanzung, einzelne Beleuchtung).

2. Aufwendungen beim Rohbau. Dieser ist zu 100 % hergestellt.

- Bei den Dachflächen beträgt der Fertigstellungsgrad 40 %. Rohbau (zu 100 % fertiggestellt), Klempnerarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Dachentwässerung, Absturzsicherung/ Sekurantsystem (zu rd. 50 % fertiggestellt), Dachbelag und technische Aufbauten/ Heizung/ Lüftung/ Sanitär und Elektro (komplett fehlend).

Aufgrund der nur teilweise hergestellten Dachabdichtung ist es bereits zu Feuchtigkeitsschäden durch Wassereintritt gekommen. Hierbei wurden ebenfalls die bereits hergestellten Dachabdichtungen beschädigt.

Im Bereich des Flachdachs haben sich großflächige, zwischen 1 und 3 cm tiefe Wasseransammlungen in Mulden gebildet. Offensichtlich ist die Dämmschicht einseitig zusammengesackt, so dass die Abläufe nicht mehr erreicht werden können. Die bereits teilweise vorhandene Dachisolierung muss komplett entsorgt und neu aufgebaut werden.

- Die Fassadenflächen wurden zu rd. 55 % hergestellt. Rohbau (zu 100 % fertiggestellt), Glas-/ Metallfassaden, Fenster (zu rd. 75 % fertiggestellt), Klinkerfassaden (zu rd. 60 % fertiggestellt), Wärmedämm-Verbund-System und Außenputz (zu rd. 50 % fertiggestellt), Klempnerarbeiten (zu rd. 25 % fertiggestellt/ Attika und Fallrohre fehlen), Sonnenschutz komplett fehlend.

3. Die Technische Gebäudeausstattung (TGA) sowie der Innenausbau wurden zu rd. 5 % fertiggestellt:

- Untergeschosse:
(Müllraum, Kellerräume, Heizraum).

Lüftungsanlage, kältetechnische Anlagen, Abwasser- und Regenwasser-Entsorgung, Heizungsstraßen, Sanitärstraßen, Heizkreisunterverteiler, Pufferspeicher, MSR Elektro-Schaltschrank, Schmutzwasser-Hebeanlage, sind entweder fehlend, oder unvollständig erstellt.

Metallständerwände, Trockenbauarbeiten, Putz- und Stuckarbeiten, Doppelböden, Estricharbeiten, Fliesenarbeiten, sonstige Bodenbelagsarbeiten, Türen innen, Maler- und Lackier-/ Tapezierarbeiten, Metallbau- und Schlosserarbeiten, Tischlerarbeiten, Schließanlage, Beschilderung, wurden zu rd. 5 % fertiggestellt.

- Erdgeschosse/ 1.-5. Obergeschosse:
Metallständerwände, Trockenbauarbeiten, Putz- und Stuckarbeiten, Doppelböden, Estricharbeiten, Fliesenarbeiten, sonstige Bodenbelagsarbeiten, Türen innen, Maler- und Lackier-/ Tapezierarbeiten, Metallbau- und Schlosserarbeiten, Tischlerarbeiten, Schließanlage, Beschilderung, Fenstergriffe, wurden zu rd. 1 - 3 % fertiggestellt.

Barrierefreiheit:

Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „*bau-liche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugäng-lich und nutzbar sind.*“

Vom Vorliegen der Barrierefreiheit wird nach fiktiver Fertigstellung ausgegangen. Das Gebäude kann ebenerdig betreten werden. Sämtliche Geschosse sind durch Personenaufzüge erschlossen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Nicht erkennbar

Beurteilung des Allgemeinzustandes:

Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt (derzeit) einen mit **erheblichem Restfertigstellungserfordernis** behafteten Eindruck.

3.4 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Das Wertermittlungsgrundstück ist zu rd. 90 % überbaut, bzw. in anderer Weise versiegelt.

Es wird unterstellt, dass nicht überbaute Freiflächen gärtnerisch mit Bäumen, Büschen, Hecken und Zierrasen angelegt werden.

Die Kosten der ausstehenden Arbeiten im Bereich der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen werden (pauschal) mit rd. **650.000,- €** beziffert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **zwei Hotels** bebaute Grundstück in **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Heinrich-von-Stephan-Straße 9-11**, zum Wertermittlungsstichtag **09.05.2023** ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	111.160	9
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/19	3.744 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der von der Stadt Mannheim/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum **Stichtag 01.01.2022** für gewerbliche Bauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, **1.300,00 €/m²** Grundstücksfläche.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Richtwertzone	=	33 10 32 70
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.05.2023
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,0 (planungsrechtlich zulässig)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 5,4 (tatsächlich ausgeübt)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	VI
Fläche	=	3.744 m²
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der **vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung mit dem entsprechenden Barwertfaktor (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Alternativ zu dieser als sog. „**allgemeines Ertragswertverfahren**“ gemäß § 28 ImmoWertV 21 bezeichneten Darstellung kann der Ertragswert auch nach dem sog. „**vereinfachten Ertragswertverfahren**“ gemäß § 29 ImmoWertV 21 ermittelt werden.

Hierbei erfolgt zunächst unter Berücksichtigung des jeweiligen **Liegenschaftszinssatzes** und der **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen die **Kapitalisierung** des um die **Bewirtschaftungskosten** verminderten **Rohertrags (Reinertrag)** mit dem entsprechenden Barwertfaktor. Diesem Wert ist schließlich der auf den Wertermittlungstichtag abgezinst **Bodenwert** hinzuzurechnen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem (vorläufigen) Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Zimmer (Anzahl)	(€/Zimmer)	365 Tage (€)	50 % Auslastung (€)
Zwei Hotels	Einzelzimmer	340	85,00	10.548.500,00	5.274.250,00
	Doppelzimmer	115	109,00	4.575.275,00	2.287.637,50
Summe		455		15.123.775,00	7.561.887,50

Das Wertermittlungsgrundstück wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt.
Die Ertragswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Zimmerpreise**, auf Grundlage der fiktiven Fertigstellung (vgl. hierzu auch Ziffer 3.2c Nr. 6a und b).

Rohrertrag (Logisumsatz) ¹		7.561.887,50 €
Rohrertrag (Gesamterlöse Waren) ²	+	415.000,00 €
Rohrertrag (sonstige Erlöse) ³	+	25.000,00 €
Gesamterträge	=	8.001.887,50 €
Bewirtschaftungskosten 65,4 % des Rohertrags (siehe gerundete Einzelaufstellung)	-	5.233.234,40 €
Geschäftsausfallwagnis (1 %)	-	80.018,87 €
jährlicher Reinertrag	=	2.688.634,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,75 % von 5.260.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	302.450,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.386.184,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,550
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	37.105.165,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.260.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	42.105.165,00 €
marktübliche Zu- und Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert⁴	=	42.105.165,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000.000,00 €
Ertragswert	=	2.105.165,00 €
	rd.	2.100.000,00 €

¹ Vgl. hierzu auch Ziffer 3.2c/ Nr. 6b. Die Zimmerpreise sind Nettobeträge (Ziffer 3.2c/ Nr. 5).

² Diese enthalten die Umsatzerlöse aus Speisen und Getränken (hier: im Wesentlichen Frühstück).

Es wird unterstellt, dass 50 % der Reisenden ein Frühstück einnehmen werden, bei angenommenen 8 € pro Frühstück.
(8.- € (netto) x 570 Reisende (anhand der Aufteilung Einzel-/ Doppelzimmer) x 50 % (Gäste mit Frühstück) x 365 Tage x 50 % (Auslastungsquote in den Hotels))

³ Hierunter werden Kleiumsätze, wie z.B. Minibar oder TV eingeordnet. Nicht enthalten sind durchlaufende Posten, wie z.B. die Kurtaxe und die Mehrwertsteuer

Anmerkung:

a) Die Ertragswertermittlung weist einen Wert von rd. 2,1 Mio. € aus.

Aufgrund dieses Ergebnisses müsste aufgrund der Vorgaben in der ImmoWertV 2021 (eigentlich) von der Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden. Es hätte ein sog. „Liquidationswert“ des fiktiv freigelegten Grundstücks, abzüglich der Freilegungskosten berechnet werden müssen.

Dieser Ansatz wird ausdrücklich von hier aus nicht verfolgt.

Grund für das o.a. Ergebnis sind (auch) die erheblichen Kosten für Restfertigstellungsaufwendungen und die Beseitigung von sonstigen Bauschäden, sowie die immensen, durch entsprechende Vermietungsansätze bei den Zimmern nicht kompensierbaren Kostensteigerungen zwischen Ende 2019 und dem Wertermittlungstichtag (vgl. hierzu auch S. 34/ 35 (objektspezifische Grundstücksmerkmale)).

Allein diese Kosten betragen rd. 4.200.- €/ m² Nutzfläche. Hinzu kommt, dass der Bodenwert noch zu rd. 50 % aufgebraucht werden würde.

Die Ertragswertermittlung zeigt des Weiteren deutlich die UNRENTIERLICHKEIT des Investments auf!

Neben hohen Restfertigstellungskosten kommen fehlende Pkw-Stellplätze (vgl. Ziffer 2.5.3), die u.a. auch eine unterdurchschnittliche, d.h. unwirtschaftliche Auslastung zur Folge haben, hinzu.

Aus dem marktangepassten vorläufigen Ertrag⁴ (Ziffer 4.4.2), können zur Plausibilisierung dieses Ergebnisses, die (üblichen) Erstellungskosten pro Gästezimmer im Großraum Mannheim ermittelt werden.

Die Kosten betragen für das Wertermittlungsobjekt (Hotel Garni mit gehobener Ausstattung (vgl. Ziffer 3.1c)), rd. 91.980.- €. Dieser Wert beschreibt somit den absolut oberen Bereich der üblichen Spanne von 70.000.- bis 90.000.- € pro Gästezimmer.

Ob darüber hinaus Maßnahmen zur Umpfanung, z.B. als Jugendherberge, oder Wohn- und Geschäftshaus, ein wirtschaftlich sinnvolleres Ergebnis versprechen würden, müsste, auch unter Berücksichtigung der bei einer Neuplanung nicht vorhandenen Pkw-Stellplätze (vgl. Ziffer 2.5.3), geprüft werden. Dieser Ansatz war jedoch nicht Auftragsgegenstand. Im Gutachten wird nur vom planungsrechtlich gesicherten Rechtsstand ausgegangen.

b) Beim Stadtquartier Postquadrat handelt es sich um eine geschlossene Quartierbebauung (vgl. Ziffer 2.1.2). Ein Abbruch eines einzelnen Gebäudes hieraus wäre zum einen städtebaulich kaum vertretbar, so dass die Fertigstellung des Wertermittlungsgebäude und aller weiteren, bislang unfertigen Baulichkeiten auf den Nachbargrundstücken des Postquadrats, von hier aus als sicher angesehen wird – unabhängig davon, in welcher Höhe sich die hierzu erforderlichen Kosten bewegen werden.

c) Zum anderen würde ein Marktteilnehmer nach einem fiktiven Abbruch, ein Gebäude in exakt der gleichen Dimension errichten (müssen), da dies aufgrund der Baugenehmigung und der Gesamtsituation vor Ort so vorgegeben ist.

Aus diesem Grund wird folgender Ansatz gewählt:

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen i.H. von rd. 36,0 Mio. € (ohne Außenanlagen), beinhaltet auch den (derzeit fertiggestellten) Rohbau ohne einzelne Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Es wird hierbei der überschlägige Rohbau-Anteil („Hülle dicht“), aus diesem vorläufigen Ertragswert herausgerechnet. Dabei kann angenommen werden, dass sich die Alterswertminderung des ab 2017 erstellten Gebäudes und die über diesen Zustand hinausgehenden und noch fertigzustellenden wesentlichen Gebäudebestandteile (Fenster) im EG und die Teile der Fassaden, in etwa ausgleichen werden.

Die Kosten zur Sanierung der Dachflächen (Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden) und die Restarbeiten bei den Fassaden und EG-Fenstern werden als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ entsprechend berücksichtigt (vgl. Ziffer 3.3.5/ Bauschäden/ Nr. 2). Der so ermittelte Betrag wird den fiktiv freigelegten Bodenwert (rd. 5.260.000.- €), zugeschlagen.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		36.000.000,00 € €
x 40 % als „Rohbauanteil“ (gerundet)	=	14.400.000,00 € €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.300.000,00 € €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.260.000,00 € €
Wert, abgeleitet aus dem anteiligen Ertragswert (gerundet)	rd.	15.000.000,00 € €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen, Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken), Flurzwischentüren, rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	höherwertigere abgehängte Decken, große Spannweiten
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	Je Raum ein Duschbad mit WC
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen

Nutzflächen

Die Nutzflächen und die Anzahl der Hotelzimmer wurden entsprechenden Aufzeichnungen in der Bauakte entnommen. Hiernach verfügt Haus 6 über 130, sowie Haus 7 über 325 Hotelzimmer mit Zimmergrößen zwischen 18,94 – 30,98 m² (Haus 6), bzw. 13,54 – 16,68 m² (Haus 7). Die gesamte Nutzfläche der Hotelzimmer beträgt 7.910,98 m².

Rohrertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung/ umfangreichen Recherchen vor Ort des Sachverständigen, den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, den Auswertungen (auch) einer deutschlandweiten Befragung und Recherche als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

b) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2020 **Rohrertragsfaktoren für gewerblich genutzte Grundstücke** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **10,3 - 16,3** und **20 - 40** Jahren Restnutzungsdauer. Der Auswertung lagen lediglich 6 Kauffälle zugrunde. Der Teilmarkt „Hotel“ wurde hierbei nicht betrachtet.

Diese Werte sind für sich allein gesehen zu ungenau.

Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Objektgrößen (Genauere Nutzungsangaben, Größe der einzelnen Einheiten im Objekt), Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart**. Außerdem ist die geringe Anzahl der Kauffälle für eine (alleinige) sachgerechte Aussage ungeeignet.

Bewirtschaftungskosten

Die Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

Kostensituation realistisch	%	Euro
• Aufwand Warenverbrauch	3,0	240.056,62
• Personalaufwand	33,6	2.688.634,10
• Rendite/ Unternehmerlohn	4,8	384.090,58
• Energieaufwand	4,5	360.084,91
• Steuern/ Versicherungen/ Beiträge/ Gebühren	2,0	160.037,73
• Betriebs- und Verwaltungsaufwand	12,0	960.226,38
• Instandhaltung/ Reparaturen	5,0	400.094,32
• Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG), incl. die Ersatzbeschaffung für Gläser, Geschirr, Besteck, Leichtmittel und Kleingeräten	0,5	40.009,43
Bewirtschaftungskosten	65,4	5.233.234,40
• Geschäftsausfallwagnis	1,0	80.018,87
Gesamtkosten	66,4	5.313.253,20

Quelle: Betriebsvergleiche (vgl. Ziffer 1.3), sowie eigene Recherchen vor Ort

Liegenschaftszinssatz

a) Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der der Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, sowie eigener Ableitungen und Recherchen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

b) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2020 **Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **4,5 - 6,3 %** und 20 - 40 Jahren Restnutzungsdauer (2019: 4,1 - 6,4). Der Auswertung lagen lediglich 6 Kauffälle zugrunde.

Diese Werte sind für sich allein gesehen zu ungenau.

Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Objektgrößen (Genauere Nutzungsangaben, Größe der einzelnen Einheiten im Objekt), Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart**. Außerdem ist die geringe Anzahl der Kauffälle für eine (alleinige) sachgerechte Aussage ungeeignet.

b) Eigene Recherchen/ Auswertungen haben ergeben, dass sich Liegenschaftszinssätze für die Betriebsart „Hotel Garni“ im Bereich von **5,5 – 6,5 %**, die von sog. „Vollhotels“, also umfassendem Restaurations- und Gaststättenbetrieb, aufgrund des deutlich höheren Betriebsrisikos, bei ca. 6,5 – 7,5 % bewegen. Im Gutachten wird ein Liegenschaftszinssatz i.H. von **5,75 %** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von **Erfahrungswerten** geschätzt wurden.

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

b) Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. **Gleichwohl darf diese Wertminderung nicht gleichgesetzt werden mit den Kosten ihrer Beseitigung.**

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungsstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungsstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 10.06.2015 - 3 K 3.248/11, bzw. 3 K 3.151/13).

Die ImmoWertV fordert in § 8 Abs. 3, dass **“Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**.

Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden** (vgl. [2]).

In diesem Zusammenhang führt der BGH im Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, ergänzend aus:
„Denn die Instandsetzungskosten werden häufig, wenn nicht in der Mehrzahl der Fälle, die Werterhöhung übersteigen, die die Sache durch die Instandsetzung erfährt.“

Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert, schon weil die Herstellungskosten im Verkehr als gleichwertig angesehener Sachen sehr verschieden sein können [...], so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten, die regelmäßig weniger überschaubar sind als die Herstellungskosten und im Verhältnis meistens höher liegen als diese [...]. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z.B. eines Hauses, wird daher - oder kann mindestens - in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
• a) Veranschlagte Kosten für die Durchführung der unter Ziffer 3.3.5 (Bauschäden) genannten Restfertigstellungsmaßnahmen (Feststellungen des <u>Projektmanagements</u> vom 10.11.2022)	- 5.500.000,00 €
• Allgemeine Preissteigerung zwischen <u>04/2019 und 06/2023</u> (rd. 35 %)	- 1.925.000,00 €
• b) Überschlägig veranschlagte Kosten für die Durchführung der unter Ziffer 3.3.5 (Bauschäden) genannten (<u>Feuchtigkeitsschäden</u> aufgrund unzureichender <u>Dachentwässerung</u> , bei ca. 3.600 m² Dachfläche)	- 600.000,00 €
• c) Überschlägig veranschlagte Kosten für die Durchführung der unter Ziffer 3.3.5 (Bauschäden) genannten Positionen <u>Ausbau und Technische Gebäudeausstattung (TGA)</u>	- 22.000.000,00 €
• d) Überschlägig veranschlagte Kosten für die Durchführung der unter Ziffer 3.5 genannten Bauschäden	- 650.000,00 €
• Veranschlagte Kosten gemäß Ziffer 3.3.5 (Zubehör)	- 4.900.000,00 €
• <u>Unvorhergesehenes, bzw. erforderliche Zusatzleistungen</u> (für die Leistungen Ziffern 3.3.5/ Zubehör und Bauschäden, sowie 3.5): Wiederaufnahme des Projekts/ Projektierung, eventuell erforderliche Umplanungen, Lieferengpässe bei Baumaterial und Anlagentechnik (rd. 10 %)	- 3.557.500,00 €
Summe (gerundet)	- 40.000.000,00 €

Zu a)

Die genannte Kalkulation stammt im Wesentlichen vom Projektmanagement zum Bautenstand vom 19.09.2022. Grundlage hierzu war die Berechnung der reinen Baukosten von 04/2019.

Zu b, c und d)

Einzelne Positionen wurden vom Sachverständigen bestimmt (Schäden an der Dachfläche, Ausbau und Technische Gebäudeausstattung (teilweise), sowie Außenanlagen)

Bei den o.a. Maßnahmen ist eine zeitnahe Durchführung geboten,
Die Kosten hierfür werden deshalb zu 100 % in Ansatz gebracht.

Aufgrund der derzeitigen, durch die Corona-Krise und die Kriegshandlungen in Europa hervorgerufenen Rohstoffverknappung in Deutschland und dem Weltmarkt, sowie den erheblichen Einschränkungen bei der Beauftragung von Handwerkerfirmen, ist durchaus davon auszugehen, dass die o.a. Schadensbeseitigungskosten noch deutlich ansteigen werden.

Es ist deshalb ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die ausgewiesenen Wertbeeinflussungen nur als grobe Schätzungen anzusehen sind!

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der Verkehrswert für das mit einem **Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Heinrich-von-Stephan-Straße 9-11,**

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	111.160	9
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/19	3.744 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 mit rd.

15.000.000.- €
(fünfzehn Millionen Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 15.06.2023



Ekkehard Bös

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz – vom 01. Januar 1900, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten. Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungszeitpunkt, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des gesetzlichen Vertreters, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des Sachverständigen für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie die hotelspezifischen Kosten i.S. Ziffer 4.4.2.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht.

Hotelspezifische Bewirtschaftungskosten¹

a) Aufwand für Warenverbrauch

Resultierend aus Warenverbrauch Speisen, Warenkosten Getränke, sowie Warenkosten Sonstige. Der Warenaufwand beziffert den tatsächlichen Verbrauch an Lebensmitteln und Handelswaren zu Einstandspreisen, d.h. ohne Mehrwertsteuer, jedoch einschließlich Fracht, Rollgeld, Verpackung, Zoll, Verbrauchssteuern, wie Sektsteuer usw.; berechnet aus dem Warenkauf, zuzüglich des Inventurbestandes am Beginn der Rechnungsperiode und abzüglich des Inventurbestandes am Ende der Rechnungsperiode.

b) Personalaufwand

Hierunter fallen alle Aufwendungen für das Personal, einschließlich der gesetzlichen und freiwilligen sozialen Leistungen, einschließlich Sachleistungen aller Art wie Kost und Logis (bewertet nach amtlichen Richtsätzen), Fahrgeld usw., sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen für Dienstkleidung, Inserate für Personalwerbung usw.

c) Energieaufwand

Hierunter fallen die Aufwendungen für Strom, Gas, Wasser, Heizung um Klimatisierung. Der Verbrauch von Brennstoffen, Energie und dergleichen, sowie von sonstigen Betriebsstoffen, incl. der Bestandveränderung wird vom Aufwand für Warenverbrauch getrennt ausgewiesen. Er umfasst z.B. das Entgelt für Heizöl, Strom, Gas, Wasser.

d) Steuern/ Versicherungen/ Beiträge/ Gebühren

Die Steuern umfassen alle Steuern, die nicht ertragsabhängig sind (z.B. Grundsteuer). Die Versicherungsbeiträge umfassen alle Versicherungsprämien mit Ausnahme der Kfz-Versicherung. Zu den Gebühren gehören die Abgaben, die für bestimmte Leistungen des Staates bezahlt werden, wie Eich- oder Rundfunkgebühren. Beiträge sind Zahlungen zu gesetzlich vorgeschriebenen Vereinigungen (Beiträge zur Arbeitgebervereinigung sind keine Beiträge in diesem Sinne und werden unter Betriebs- und Verwaltungsaufwand gebucht).

e) Betriebs- und Verwaltungsaufwand

Unter den Betriebs- und Verwaltungsaufwand fallen zum einen die Aufwendungen für die Kraftfahrzeughaltung, soweit sie betriebsbedingt sind. Hierzu zählen Treibstoff, Instandhaltung, bzw. Reparaturen, Fahrzeugversicherungen, Kfz-Steuer und sonstige laufende Betriebskosten. Eventuelle Aufwendungen für Fahrpersonal, Miete/ Leasing für Kraftfahrzeuge sind in den entsprechenden Positionen enthalten. Zum anderen werden in dieser Aufwandsposition die Aufwendungen für Wäschereinigung, Reinigungsmaterial, eventuelle Zimmerfremdreinigung, Zeitungen und Zeitschriften, Büromaterial, Porte, Telefon, Werbung und Marketing, Provisionen, sowie Rechts- und Beratungsaufwendungen erfasst.

¹ Treugast Solutions Group, München 2019

Ertragswert/ Rentenbarwert (§§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe auch die nachfolgenden Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- **nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,**
- **grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Außenansichten Foto 1 Ansicht von Süden
Anlage 5:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Außenansichten Foto 2 Ansicht von Westen
Anlage 6:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Außenansichten Foto 3 Ansicht von Norden
Anlagen 7.1 und 7.2:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Außenansichten/ Bauschäden Fotos 4 und 5 Ausstehende Rest-Fertig-Stellungsarbeiten im Bereich der straßenseitigen Außenfassaden
Anlagen 8.1 und 8.2:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) -Außenanlagen- Fotos 6 und 7 Unfertige Außenanlagen im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich
Anlagen 9.1 – 9.6:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Treppenhausbereiche/ Aufzugschächte Innenansichten Fotos 8 - 13
Anlage 10:	Hotel (Haus 6) Untergeschoss Grundrissplan
Anlage 11:	Hotel (Haus 7) Untergeschoss Grundrissplan
Anlagen 12.1 - 12.5:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Untergeschoss Innenansichten Fotos 14 - 18
Anlage 13:	Hotel (Haus 6) Erdgeschoss Grundrissplan

Anlage 14:	Hotel (Haus 7) Erdgeschoss Grundrissplan
Anlagen 15.1 – 15.6:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Erdgeschoss Innenansichten Fotos 19 - 24
Anlage 16:	Hotel (Haus 6) 1. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 17.1 – 17.3:	Hotel (Haus 6) 1. Obergeschoss Innenansichten Fotos 25 - 27
Anlage 18:	Hotel (Haus 6) 2. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 19.1 – 19.6:	Hotel (Haus 6) 2. Obergeschoss Innenansichten Fotos 18 - 23
Anlage 20:	Hotel (Haus 6) 3. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 21.1 – 21.5:	Hotel (Haus 6) 3. Obergeschoss Innenansichten Fotos 18 - 23
Anlage 22:	Hotel (Haus 6) 4. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 23.1 – 23.5:	Hotel (Haus 6) 4. Obergeschoss Innenansichten Fotos 39 – 43
Anlage 24:	Hotel (Haus 6) 5. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 25.1 – 25.6:	Hotel (Haus 6) 5. Obergeschoss Innenansichten Fotos 44 – 49
Anlage 26:	Hotel (Haus 6) Dachdraufsicht Grundrissplan

Anlage 27:	Hotel (Haus 7) Dachdraufsicht Grundrissplan
Anlagen 28.1 und 28.2:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Dachdraufsicht Innenansichten Fotos 50 und 51
Anlage 29:	Zwei Hotels (Häuser 6 und 7) Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 30:	Hotel (Haus 7) 1. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 31.1 – 31.6:	Hotel (Haus 7) 1. Obergeschoss Innenansichten Fotos 52 – 57
Anlage 32:	Hotel (Haus 7) 2. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 33.1 – 33.6:	Hotel (Haus 7) 2. Obergeschoss Innenansichten Fotos 58 – 63
Anlage 34:	Hotel (Haus 7) 3. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 35.1 – 35.6:	Hotel (Haus 7) 3. Obergeschoss Innenansichten Fotos 64 – 69
Anlage 36:	Hotel (Haus 7) 4. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 37.1 – 37.5:	Hotel (Haus 7) 4. Obergeschoss Innenansichten Fotos 70 – 74
Anlage 38:	Hotel (Haus 7) 5. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 39.1 – 39.6:	Hotel (Haus 7) 5. Obergeschoss Innenansichten Fotos 75 – 80

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

15.05.2024
Az.: 11317-ZV/MA
Gesch.-Z.: 1 K 10/24 u.a.
Re.: 32/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S. des § 194 Baugesetzbuch der

jeweils **1/374 (bzw. 2/374) Miteigentumsanteile** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einer Tiefgarage bebauten Grundstücks in **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt/ Heinrich-von-Stephan-Straße**, verbunden mit den jeweiligen Sondereigentümern an der Tiefgarage, die die Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/ 19, 22 – 29 und 32 unterbaut.

Grundbuch von
Mannheim

Blatt Nr.
siehe Abschnitt I

lfd. Nr.
I

Gemarkung
Schwetzingenstadt

Flurstück Nr.
5.123/31

Die Verkehrswerte der einzelnen Teileigentumseinheiten
wurden zum Stichtag 10. April 2024 ermittelt
und sind in den jeweiligen Fallakten (Abschnitte V – VII) ersichtlich

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3	Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	15
3.1	Vorbemerkungen	15
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	15
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums	16
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)	16
3.4	Beschreibung der Sondereigentume	16
3.4.1	Darstellung der Bewertungseinheiten	16
3.4.2	Beschreibung	16
3.4.3	Zustand der Sondereigentume	16
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen.....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit der Teileigentume am Gesamtgrundstück.....	22
4.4	Bodenwertermittlung	22
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	22
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	24
4.5	Ertragswertermittlungen.....	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Ertragswertberechnungen	26
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswerte.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	31
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	32
6.1	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe.....	32
7	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Teileigentume (Sondereigentume (Tiefgaragen-Stellplätze) im Untergeschoss) an einem, mit einer Tiefgarage bebauten Grundstücks, die die Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/ 19, 22 – 29 und 32 unterbaut.

Objektadresse:

68169 Mannheim-Schwetzingenstadt, Heinrich-von-Stephan-Straße

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von
Mannheim Blatt Nr. (siehe Register I „Gliederung nach Verfahren“)
BV-Nr. 1 Heinrich-von-Stephan-Straße
Gebäude- und Freiflächen

Katasterangaben:

Gemarkung Schwetzingenstadt
Flst. Nr. 5.123/31
40 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

Aufträge vom

03.04.2024/ 12.04.2024/24.04.2024/ 30.04.2024/ 31.05.2024

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Ist dem Gericht bekannt

WEG-Verwalter:

Ein WEG-Verwalter wurde bislang nicht bestellt. Die Verwaltung erfolgt demnach durch die Teileigentümer in eigener Zuständigkeit (§ 9 WEG).

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschlüsse des AG Mannheim/ siehe Abschnitt I).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

10. April 2024

Tag der Ortsbesichtigung:

10. April 2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

Anmerkung:

Die Gläubigerin wollte an einer Ortsbesichtigung nicht teilnehmen. Der Schuldner reagierte (über seinen Zustellungsvertreter) auf ein entsprechendes Anschreiben meinerseits nicht.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszüge,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Stadt Mannheim zu möglichen Altlasten, Baulasten, zum Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, bzw. dem sonstigen allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (2023), für den Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023,
- Einsicht in die Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss der Stadt Mannheim,
- Stadt Mannheim, Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung zu gewerblichen Mieten,
- Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2023 + 2024, der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, zu gewerblichen Mieten,
- IHK Rhein-Neckar, Abt. Wirtschaftsförderung, zu gewerblichen Mieten.
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Stadtkreis: Mannheim (MA)

Ort und Einwohnerzahl: Die Quadrate- und Universitätsstadt Mannheim, drittgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg, Oberzentrum, sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, zählt mit seinen insgesamt 17 Stadtbezirken (24 Stadtteilen), ca. **315.000 Einwohner**. Im Stadtteil Mannheim-Schwetzingenstadt selbst sind ca. **12.000 Personen** ansässig.

Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. **2,3 Mio. Einwohner**.

Allgemeine Struktur- und Wirtschafts-
informationen:

a) -Arbeitslosenquoten: 4,9 % (Stadt Mannheim/ 02/2023), 3,7 % (Bundesland Baden-Württemberg/ 02/2023), bzw. 5,7 % (Bundesdurchschnitt/ 02/2023),¹

-Kaufkraftkennziffer (2023) je Einwohner: 94,9.^{1, 2}

-Zentralitätskennziffer (2023) je Einwohner: 139,2.^{1, 2}

(d.h. die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland übersteigen die Kaufkraftabflüsse ins Umland).

-Umsatzkennziffer (2023) je Einwohner: 132,1.^{1, 2}

b) Mannheim bietet ein attraktives und dynamisches Umfeld für Start-ups und Unternehmensnetzwerke. Mannheim zieht mit seiner Aufbruchstimmung Unternehmen, Studierende, Forscherinnen und Forscher, Fachkräfte, Gründerinnen und Gründer sowie Investoren aus allen Landesteilen an.

Der Wirtschaftsstandort Mannheim hat eine herausragende Position. Wirtschaftskraft, Beschäftigungsentwicklung, Lebensqualität, Einzelhandel oder Immobilienmarkt - Mannheim kommt unter den größten deutschen Städten in aktuellen Städtevergleichen immer auf einen der vorderen Ränge.

Eine hervorragende Infrastruktur sowie attraktive Gewerbeflächen und Büroraumangebote machen Mannheim zu einem Top-Standort. Unternehmen erleben ein wirtschaftsfreundliches Umfeld und profitieren von den Förderprogrammen des Landes Baden-Württemberg, des Bundes und der EU².

¹Statistisches Bundesamt, bzw. stat. Landesamt
Baden-Württemberg

²Stadt Mannheim/ Fachbereich Wirtschafts-
und Strukturförderung

Entfernungen / ÖPNV:

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 250 m; ÖPNV (Straßenbahn-Haltestelle): ca. 250 m; (Bushaltestelle/ Busbahnhof): ca. 200 m; (Hauptbahnhof): ca. 300 m; Stadtmitte (Quadrat): ca. 2,0 km.

Sämtliche Schularten, sowie Kindertagesstätten und Kindergärten können in Mannheim (insbesondere im Stadtteil Schwetzingenstadt und den direkt angrenzenden Stadtteilen), besucht werden.

Straßen:

- BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 19,0 km
- BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 6,0 km,
- BAB 61 (Mutterstadt - Koblenz): ca. 13,0 km,
- BAB 65 (Landau/ Pfalz - Mutterstadt): ca. 13,0 km,
- BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 16,0 km,
- BAB 650 (Mannheim - Bad Dürkheim): ca. 5,0 km,
- BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 4,0 km,
- BAB 659 (Mannheim - Weinheim): ca. 9,0 km.
- B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 23,0 km,
- B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 12,0 km,
- B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 1,0 km,
- B 37 (Mannheim-Innenstadt/ Verbindung zwischen der BAB 650 und 656): unmittelbar angrenzend,
- B 38 (Mannheim - Weinheim): ca. 500 m,
- B 44 (Biblis - Rheingönheim): ca. 2,5 km.

Städte:

Frankfurt am Main: ca. 84 km; Heidelberg: ca. 19 km; Heilbronn: ca. 80 km; Stuttgart: ca. 132 km; Karlsruhe: ca. 68 km; Kaiserslautern: ca. 60 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 3 km; Speyer: ca. 27 km.

Flughäfen:

- City-Airport Mannheim (MHG): ca. 4,0 km.
- Frankfurt am Main (FRA): ca. 73,0 km.
- Frankfurt/ Hahn (HHN): ca. 135,0 km.
- Stuttgart (STR): ca. 140,0 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Heinrich-von-Stephan-Straße handelt es sich um eine im südlichen Stadtteilbereich von Mannheim-Schwetzingenstadt, zwischen Tattersall- und Reichskanzler-Müller-Straße gelegene Wohn- und Geschäftsstraße, mit hohem Verkehrsaufkommen.

Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich zwischen Reichskanzler-Müller- und Keplerstraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von mehrgeschossiger, geschlossener und stark verdichteter Wohn- und Geschäftsbebauung als Mehrfamilienwohnhäuser, bzw. Geschäftsgebäuden mit Büros, Arztpraxen, sowie Hotel- und Restaurantbetrieben.

In nur wenigen hundert Meter Entfernung befinden sich zudem der Hauptbahnhof mit dem Busbahnhof. Die Anfahrt hierzu erfolgt neben der Keplerstraße hauptsächlich über die Heinrich-von-Stephan-Straße.

Beeinträchtigungen:

In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks sind starke Immissionen in Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 5.123/31, 40 m²
Straßenfront: ca. 7,5 m,
Tiefe: ca. 5,5 m,
Breite: ca. 7,5 m,
rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn besteht aus Bitumen.
Es sind beidseitig, mit Schwarzdecke befestigte, gesondert angelegte
Gehwege vorhanden.

Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge z.B. an den Fahrbahnrandern
bestehen nur in sehr eingeschränktem Umfang. Diese sind jedoch teil-
weise im Rahmen mehrerer öffentlicher Parkhäuser in der näheren
Umgebung, je nach Tageszeit und Verfügbarkeit gegeben.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Fernwärme-, Kanal- und Telefon-
anschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsam-
keiten:

Die Tiefgarage befindet sich innerhalb der geschlossenen Quartier-
bebauung Heinrich-von-Stephan-Straße/ Keplerstraße/ Reichskanzler-
Müller-Straße.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenschein-
lich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwas-
serschäden ersichtlich.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation inso-
weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Boden-
richtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Unter-
suchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Es liegen beglaubigte Grundbuchauszüge (als Realfolien), vor.

a) Hiernach bestehen in den jeweiligen Abteilungen II der Grundbücher, folgende (belastende) Eintragungen:

-lfd. Nr. 1:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32 haben hinsichtlich der Unterbauung mit der Tiefgarage auf die Zahlung einer Überbaurente verzichtet [...].

-lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Duldung der Unterbauung der Tiefgarage auf der Ebene des 2. UG) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/22 [...].

-lfd. Nr. 3:

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/29 [...].

-lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/ 22 – 28, 32, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 6:

Grunddienstbarkeit (Regenrückhaltebeckenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19, 25 - 28,, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 7:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Be- und Entlüftung der Trafostation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/22 – 29, 32, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 8:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Be- und Entlüftung der Trafostation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19 [...].

-lfd. Nr. 9:

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht zum Gehen und für den Transport von Fahrrädern) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 10:

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht zum Mülltransport) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/ 22, 23, 25 – 29, als Gesamtberechtigte gemäß § 432 BGB [...].

-lfd. Nr. 11:

Grunddienstbarkeit (Fahrradabstellplatzbenutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19 [...].

-lfd. Nr. 12:

Grunddienstbarkeit (Fahrradabstellplatzbenutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 [...].

-lfd. Nr. 13:

Grunddienstbarkeit (Fahrradabstellplatzbenutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/29 [...].

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

-lfd. Nr. 14:

Grunddienstbarkeit (Schrakensteuerungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19 [...].

-lfd. Nr. 15:

Grunddienstbarkeit (Beschilderungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/19 [...].

-lfd. Nr. 16 (teilweise):

Erwerbsvormerkung für [...].

(Jedoch nur lastend auf den Teileigentumseinheiten Nr. 128-176, 224-235, 239-241, 267-283, 284-291, 310-316, 323-328 und 347-357).

-lfd. Nr. 16, bzw. 17:

Zwangsversteigerungsvermerk [...].

b) Als begünstigende Eintragungen (Rechtsinhalte gemäß § 96 BGB) sind verzeichnet:

-Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32 [...].

-Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/ 22 – 24, 29, 32 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Telekommunikationsübergabestation) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/29 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Frischwasserübergabestation) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/29 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Regenwasserentsorgung der Tiefgarage) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/24 und 29 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Schmutzwasserentsorgung der Tiefgarage) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/19, 22, 29 und 32 [...].

-Grunddienstbarkeit (Trafostationsrecht) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/24 [...].

-Grunddienstbarkeit (Notstromaggregatrecht) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/24 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage (Entrauchungsschachtrecht)) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/22, 23 und 24 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sicherung der Be- und Entlüftung der Trafostation) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/24 [...].

-Grunddienstbarkeit (Sprinklerzentralenrecht) an dem Grundstück, Flst. Nr. 5.123/29 [...].

-Grunddienstbarkeit (Notwegerecht) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32 [...].

-Reallast (Unterhaltungs- und Kostentragungspflichten an Notwegen) jeweils an den Grundstücken, Flst. Nr. 5.123/19, 22 – 29, 32 [...].

Das Grundbuch (Personalfolium), Blatt Nr. 111.160 der unterbauten Grundstücke, lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung vor.

Hierin sind an den betroffenen (unterbauten), d.h. belasteten Grundstücken einzeln oder gesamt die unter lit.b ersichtlichen Rechte in der Abt. II eingetragen, die ihrerseits begünstigende Rechte für das Wertermittlungsgrundstück darstellen.

Anmerkung:

1. Die o.a. Eintragungen werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da ein signifikanter Werteinfluss auf das Wertermittlungsgrundstück nicht gegeben erscheint.

Im Übrigen wird die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerke nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht.

2. Bei den Erwerbsvormerkungen an den lfd. Nr. 16 sind spezielle Umstände zu berücksichtigen. Diese wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Im Übrigen ist bei Zwangsversteigerungen der Verkehrswert lastenfrei von Rechten in der Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln.

3. Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten ebenfalls nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessene Berücksichtigung finden werden.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Laut telefonischer Auskunft des Insolvenzverwalters ist keine der Sondereigentumseinheiten vermietet.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Sind dem Gericht bekannt.

Die Eigentümerin führt einen Gewerbebetrieb.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, bzw. hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden in diesem Zusammenhang keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Anmerkung:

In der Baugenehmigung vom 05.04.2017 ist unter dem Abschnitt „Altlastenrechtliche Nebenstimmungen“ folgendes (zusätzlich) vermerkt:

Das Baugrundstück liegt auf zwei tiefgreifend unterkellerten Altstandorten (Be- und Verarbeitung von Eisen/ Stahl, Maschinenbau). Es muss vor Ort mit abfallrechtlich relevanten Bodenmaterialien gerechnet werden [...].

Eine Berücksichtigung dieses Umstandes findet im Gutachten nicht statt. Gegebenenfalls wäre ein Bodengutachten einzuholen.

Überbau (Unterbauung)/ Darstellung der Rechtslage:

Die Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/ 19, 22 – 29 und 32, wurden mit einer Tiefgarage unterbaut. Diese sind mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Überbau ging vom Grundstück, Flst. Nr. 5.123/31 als Stammgrundstück aus.

Der Bundesgerichtshof (Beschluss vom 15.06.2023 – V ZB 12/22), führt hierzu folgendes aus:

1a. Maßgeblich für die Beurteilung der Einheitlichkeit von Gebäuden ist bei einem Überbau immer die Verkehrsanschauung, d.h. die körperliche bautechnische Beschaffenheit stellt nicht das allein entscheidende Kriterium dar, sondern erlangt nur im Rahmen der festzustellenden Verkehrsanschauung Bedeutung.

1b. Erstreckt sich eine Tiefgarage als rechtmäßiger Überbau auf andere Grundstücke, führt allein die bautechnische und statische Verbindung der Tiefgarage mit auf den überbauten Grundstücken aufstehenden Gebäuden nicht dazu, dass die Tiefgarage kein einheitliches Gebäude ist.

1c. Auch Verbindungen der auf den überbauten Grundstücken aufstehenden Gebäude mit dem Tiefgaragenkörper durch Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Fluchtwege und der Haustechnik dienende Versorgungseinrichtungen, oder von den anderen Grundstücken ausgehende weitere Zufahrten, stehen der Einordnung der Tiefgarage als einheitliches Gebäude nicht entgegen.

2. Ist in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen, dass die im Wege des rechtmäßigen Überbaus grenzüberschreitend errichtete Tiefgarage durch eine Zufahrt von dem Stammgrundstück aus als Ganzes erreichbar ist, ist vom Grundbuchamt aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung der Schluss zu ziehen, dass der Tiefgaragenkörper unabhängig von einer aufstehenden Bebauung auf dem überbauten Grundstück, eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück (hier: Flst. Nr. 5.123/31), zuzuordnen ist.

Dies setzt allerdings voraus, dass sich ein Gebäudeteil der Tiefgarage (wie etwa eine Rampe) auf dem Stammgrundstück befindet und dies grundbuchmäßig nachgewiesen ist.

(Anm.: Das Grundstück, Flst. Nr. 5.123/31, bildet die Ausfahrt der Tiefgarage).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
(für das Wertermittlungsgrundstück):

Laut Auskunft der Stadt Mannheim nicht vorhanden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
(für die unterbauten Grundstücke):

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Im Rahmen einer Vereinigungsbaulast, die baurechtliche Verpflichtung zu übernehmen, sämtliche (vorliegend unterbauten) Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/19, 5.123/23-29, 5.123/31+32, stets als Einheit behandeln zu lassen.

Damit ist die für das o.g. Bauvorhaben - insbesondere für die Tiefgarage auf sämtlichen o.g. Grundstücken - einschlägige Vorschrift des § 4 Abs. 2 LBO erfüllt; durch die Übernahme der Vereinigungsbaulast können keine Verhältnisse eintreten, die den Bestimmungen des Bauordnungsrechts zuwiderlaufen.

Mit der Vereinigungsbaulast sollen außerdem folgende Punkte geregelt werden:

- Die Sicherung der Tiefgaragenzufahrt [...].
- Die Sicherung von Abstandsflächen [...].
- Die Sicherung notwendiger Fahrradstellplätze [...].
- Die Sicherung der Gesamtbetrachtung der notwendigen Pkw-Stellplätze [...] laut der Plan-Stellplatzübersicht [...].
- Die Sicherung der Zu- und Überfahrt für die Feuerwehr [...].
- Die Sicherung beider Kinderspielplätze [...].
- Das Verlegen von Leitungen und die Entwässerung [...].
- Die Sicherung des ungehinderten Zu- und Abgangs zu Gunsten der innenliegenden Grundstücke [...].

Anmerkung:

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Durch die Baulast wird lediglich die öffentlich-rechtliche Sicherung vollzogen. Eine gleichzeitige Benutzung des hierdurch belasteten Grundstücksteilbereich durch den von der Baulast Begünstigten, wird nur durch die Eintragung einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit gewährleistet. Diese stellt als privatrechtliche Sicherung die faktische Benutzbarkeit der Fläche dar.

Hiervon wurde vorliegend umfänglich Gebrauch gemacht (vgl. Ziffer 2.4).

Denkmalschutz:

Der Bereich der Tiefgarage erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei nach BauGB und KAG BW

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich (mündlich) eingeholt.

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

3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Vorbemerkungen

Die zu bewertenden Sondereigentume (Pkw-Einstellplätze in der Tiefgarage) befinden sich im Untergeschoss der hierdurch unterbauten Grundstücke, Flst. Nr. 5.123/ 19, 22 – 29 und 32.

Die genauen Bezeichnungen können den Abschnitten V – VII (Nummerierung), sowie dem Abschnitt IV (jeweilige Lage in der Tiefgarage), entnommen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die gemeinschaftlichen Bereiche (Ein- und Ausfahrten, sowie Rangier- und Bewegungsflächen innerhalb der Tiefgarage) konnten betreten werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand vorhanden und wird auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben. Der Ausstattungszustand wurde der Baubeschreibung entnommen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums), wurden nicht durchgeführt.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes:

Tiefgarage im Untergeschoss
-vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen-

Baujahr:

2017

Sanierungen/ Modernisierungen:

Bislang nicht erfolgt

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine

Außenansichten:

Beton

3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Stahlbeton
Garagenaußenwände:	Stahlbeton mit Isolierung
Innenwände/ -stützen:	Stahlbeton, bzw. Mauerwerk
Geschossdecke:	Massivdecke
Zugangsbereiche:	Ebene Garagen-Zugangsbereiche. Metalltüren mit Metallzargen als Zugänge zur Tiefgarage von den darüber befindlichen Gebäuden aus. Zwei Stahlrollgittertore, feuerverzinkt, bzw. Leichtmetall als Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Ebenso zwei Schrankenanlagen.
Allgemeine technische Ausführungen:	-Ausführung der Fahrflächen in Asphalt, bzw. Gussasphalt. -Für die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage erforderliche Beschilderungen gemäß StVO und sicherheitsrelevante Beschriftungen (z.B. Fluchtwegemarkierungen), sowie Fußgängerüberwege und Richtungspfeile sind vorhanden. -Die Tiefgarage wird mit Garagenventilatoren entlüftet. Die Abluft wird je TG-Abschnitt über die jeweiligen Gebäudedächer abgeleitet. Eine CO ₂ -Warnanlage, sowie ein Entrauchungssystem sind vorhanden. -Es wurden 661 Fahrradabstellplätze errichtet.

3.4 Beschreibung der Sondereigentume

3.4.1 Darstellung der Bewertungseinheiten

Untergeschoss/ gesamt:	239 Einzelstellplätze, wobei die Stellplätze 363/ 367 und 364/ 366 zu jeweils 2 Einheiten zusammengefasst wurden (vgl. VII – 89 + 90).
------------------------	--

3.4.2 Beschreibung

Bodenbeläge:	Estrich mit farblicher Markierung der einzelnen Stellplatz-Einheiten.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Sichtbeton
Besonderheiten:	Einzelne Pkw-Stellplätze sind im Aufteilungsplan mit einem „Rollstuhlfahrersymbol“ gekennzeichnet. Diese, und einzelne andere Stellplätze ohne Kennzeichnung weisen eine, von der üblichen Normgröße der Stellplätze in der Tiefgarage abweichende Flächen-größe (Überbreite) auf, die eine komfortablere Nutzung ermöglicht. Die wertmäßigen Besonderheiten hierbei werden in den jeweiligen Fallakten der Abschnitte V – VII berücksichtigt.

3.4.3 Zustand der Sondereigentume

Bauschäden/ Baumängel:	Nicht erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nicht erkennbar
Allgemeiner Zustand:	Die Sondereigentume hinterlassen einen im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**-, aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 24 - 39 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Teileigentumen, oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Teileigentum z.B. auf die Stückzahl) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise, bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (Vergleichskaufpreisverfahren) zur Bewertung des bebauten Grundstücks wurde im vorliegenden Fall durchgeführt.

a) Die Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung der Stadt Mannheim/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte am 10.06.2024 vorgenommen werden.

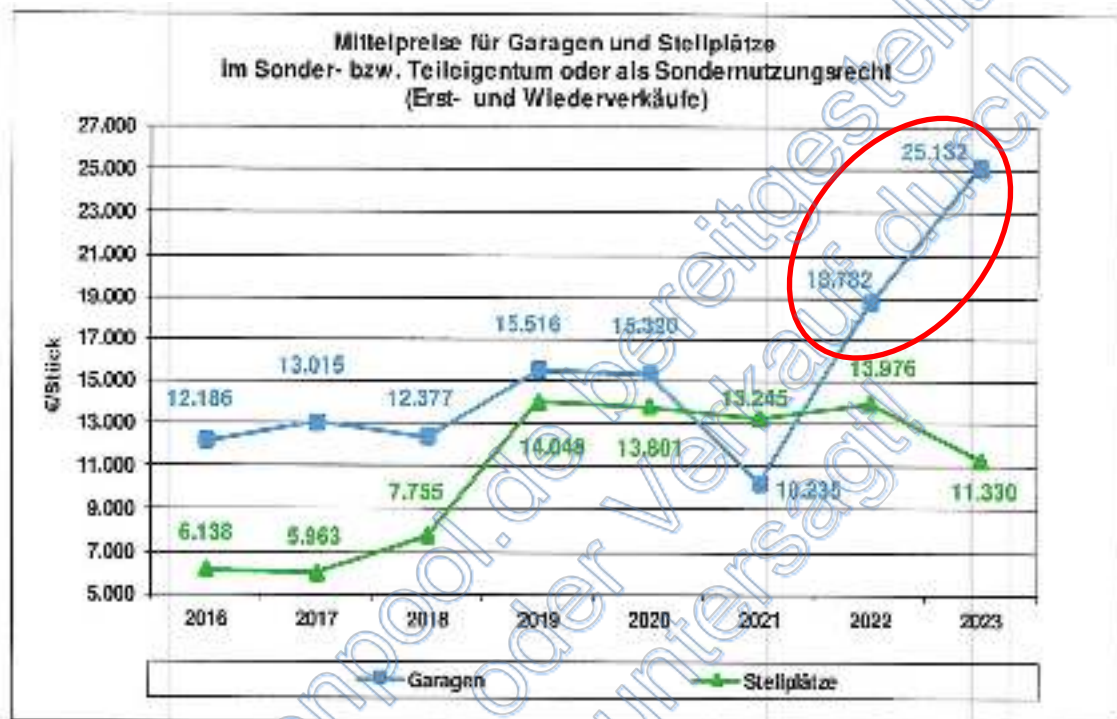
Für Vertragsschlüsse im Zeitraum zwischen dem 19.02.2020 und 13.11.2020 waren für den Bereich des Postquadrats als Teilmarkt, insgesamt 41 Kauffälle gelistet. Verkäufer war hier der Bauträger (Erstverkauf aus Neubau) und Käufer waren ausschließlich Privatleute.

Der Kaufpreis betrug immer **23.500,- € pro Stellplatz**, wobei Größenunterschiede zwischen 15 m² und 18 m² Nutzungsfläche vorhanden waren. Dies entspricht einem m²-Preis zwischen 1.305,55 € und 1.566,66 €.

Flst. Nr.	Sonderneigung	NEA-Zähler	NEA-Merkmal	Kaufpreis in EUR (ausw.)	Wohn- / Nutzfläche in m ² genau	Kaufpreis in EUR pro m ² Wohn- / Nutzfläche (ausw.)
1	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
2	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
3	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
4	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
5	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
6	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
7	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
8	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
9	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
10	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
11	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
12	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
13	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
14	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
15	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
16	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
17	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
18	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
19	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
20	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
21	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
22	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
23	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
24	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
25	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
26	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
27	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
28	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
29	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
30	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
31	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
32	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
33	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
34	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
35	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
36	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
37	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
38	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
39	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
40	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55
41	Teilungsgemeinschaft	1	237	23.500,00	18	1.305,55

c: Stadt Mannheim/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Darstellung anonymisiert)

Des Weiteren werden für den Stadtteil Schwetzingenstadt in den Grundstücksmarktberichten 2022 und 2023 keine Verkäufe von Tiefgaragen-Stellplätzen ausgewiesen. Angrenzende Stadtteile bewegen sich jedoch in einer Spanne von 10.000.- € bis 30.000.- €.



Mittelpreise für Garagen und Stellplätze im Teilezentrum												
Ortsteil/ Orten/Bezeichnung	Garagen im Teilezentrum (Einzelgaragen und Stellplätze in den Teilgaragen (Schlüssel, Zweifach-, Mehr- fachgaragen und Carports)			Zus. Garagen im Teilezentrum (Einzelgaragen, Stellplätze in den Teilgaragen (Schlüssel, Zweifach-, Mehr- fachgaragen und Carports)			Zus. Garagen im Teilezentrum (Einzelgaragen, Stellplätze in den Teilgaragen (Schlüssel, Zweifach-, Mehr- fachgaragen und Carports)			Stellplätze im Teilezentrum (Unversichert)		
	Anzahl	Mittelpreis je Stellp.	Bandbreite je Stellp.	Anzahl	Mittelpreis je Stellp.	Bandbreite je Stellp.	Anzahl	Mittelpreis je Stellp.	Bandbreite je Stellp.	Anzahl	Mittelpreis je Stellp.	Bandbreite je Stellp.
Lehrschleier	3	19.700	2.900 - 23.100	3	28.300	19.100 - 20.100	2	-	-	2	---	---
Lehrschleier (1)	0	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (2)	1	20.100	11.000 - 25.000	1	---	---	0	---	---	1	---	---
Lehrschleier (3)	10	38.244	22.500 - 65.000	1	---	---	1	25.907	21.000 - 27.000	1	---	---
Lehrschleier (4)	---	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (5)	34	20.300	12.000 - 47.000	1	---	---	10	26.000	10.100 - 20.100	0	---	---
Lehrschleier (6)	999	25.212	5.900 - 25.000	2	---	---	0	22.000	10.000 - 25.000	0	---	---
Lehrschleier (7)	2	28.100	25.000 - 25.000	2	---	---	5	25.000	20.000 - 25.000	0	---	---
Lehrschleier (8)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (9)	1	---	---	0	---	---	1	---	---	0	---	---
Lehrschleier (10)	3	12.100	12.000 - 15.000	3	12.100	16.000 - 15.000	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (11)	2	20.400	10.100 - 15.000	3	12.100	16.000 - 15.000	3	21.607	15.000 - 25.000	1	---	---
Lehrschleier (12)	2	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (13)	0	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (14)	4	18.200	12.000 - 21.000	4	16.100	15.000 - 25.000	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (15)	6	20.400	21.000 - 21.000	1	---	---	3	22.100	30.000 - 32.000	0	---	---
Lehrschleier (16)	0	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (17)	8	21.100	5.000 - 26.000	7	20.500	17.000 - 25.000	0	---	---	1	---	---
Lehrschleier (18)	1	---	---	0	---	---	1	---	---	0	---	---
Lehrschleier (19)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (20)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (21)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (22)	4	16.100	11.100 - 25.100	2	12.100	12.000 - 12.000	1	---	---	1	---	---
Lehrschleier (23)	1	---	---	0	---	---	1	---	---	0	---	---
Lehrschleier (24)	0	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (25)	4	17.100	5.000 - 15.000	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (26)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (27)	2	14.999	1.000 - 14.000	1	15.000	0.000 - 24.000	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (28)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (29)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (30)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (31)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (32)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (33)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (34)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (35)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (36)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (37)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (38)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (39)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (40)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (41)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (42)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (43)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (44)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (45)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (46)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (47)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (48)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (49)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (50)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (51)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (52)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (53)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (54)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (55)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (56)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (57)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (58)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (59)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (60)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (61)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (62)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (63)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (64)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (65)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (66)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (67)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (68)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (69)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (70)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (71)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (72)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (73)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (74)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (75)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (76)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (77)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (78)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (79)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (80)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (81)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (82)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (83)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (84)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (85)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (86)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (87)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (88)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (89)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (90)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (91)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (92)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (93)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (94)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (95)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (96)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (97)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (98)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (99)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---
Lehrschleier (100)	1	---	---	0	---	---	0	---	---	0	---	---

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).

Deren Anwendung ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.“

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen [...].

4.3 Anteilige Wertigkeit der Teileigentume am Gesamtgrundstück

Der den Teileigentumen jeweils zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des jeweiligen Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, von der Stadt Mannheim/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, beträgt zum Stichtag **01.01.2023** für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **1.300,00 €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Richtwertzone	=	33 10 32 70
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.04.2024
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,0 (planungsrechtlich zulässig)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 3,7 (tatsächlich ausgeübt)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	VI
Fläche	=	40 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungstichtag 10.04.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1.300,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	10.04.2024	× 1,10	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	1.430,00 €/m ²	
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Mischgebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	1.430,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.430,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1.430,00 €/m ²
Fläche	×	40 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	57.200 ,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.04.2024

rd. 57.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit 10 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (1.300.- €) und 01.01.2023 (1.300.- €), jedoch nicht verändert hat.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend den in der Teilungserklärung ausgewiesenen Miteigentumsanteilen ermittelt. Jedes Sondereigentum wurde hierbei mit **1/374 Miteigentumsanteil** verbunden.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Teileigentume am Gesamtojekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		57.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	1/374
anteiliger Bodenwert	=	152,40 €

Der **anteilige Bodenwert der Teileigentume** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 jeweils **rd. 150.- €**.

4.5 Ertragswertermittlungen

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der **vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung mit dem entsprechenden Barwertfaktor (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Alternativ zu dieser als sog. „**allgemeines Ertragswertverfahren**“ gemäß § 28 ImmoWertV 21 bezeichneten Darstellung kann der Ertragswert auch nach dem sog. „**vereinfachten Ertragswertverfahren**“ gemäß § 29 ImmoWertV 21 ermittelt werden.

Hierbei erfolgt zunächst unter Berücksichtigung des jeweiligen **Liegenschaftszinssatzes** und der **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen die **Kapitalisierung** des um die **Bewirtschaftungskosten** verminderten **Rohertrags (Reinertrag)** mit dem entsprechenden Barwertfaktor. Diesem Wert ist schließlich der auf den Wertermittlungstichtag abgezinste **Bodenwert** hinzuzurechnen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem (vorläufigen) Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnungen

Siehe

Abschnitt V.	Fallakten „1 K“ / Ordner I / Register 1 - 52
Abschnitt VI.	Fallakten „2 K“ / Ordner II / Register 1 - 92
Abschnitt VII.	Fallakten „3 K“ / Ordner III / Register 1 - 93

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzungsflächen

Die Nutzungsflächen ergeben sich aus der Lage vor Ort.

Rohertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Teileigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Teileigentum vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet aus

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal,
- Recherchen vor Ort.

b) Entsprechende Recherchen vor Ort ergaben folgende Monatsmieten (für Dauermieter) in den Parkhäusern des Hauptbahnhofs:

- Parkhaus P 1 und P 4 – derzeit keine Vermietungen.
- Parkhaus P 2 (Heinrich-von-Stephan-Straße 6) – 139.- €.
Diese Stellplätze liegen exponiert im Bereich des Hauptbahnhofs, in unmittelbarer Nähe des Gleiskörpers.
- Parkhaus P 3 (Keplerstraße 21 – 25) – 98.- €.

Vorliegend werden **90.- €/ Nettokaltmiete/ pro Monat** als sachverständig plausibel erachtet.

Dies vor allem aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Dauerstellplätzen in Mannheim allgemein und der bevorzugten Lage in der Nähe des Bus- und Hauptbahnhofs.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² Nutzungsfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	30,00
Instandhaltungskosten	----	----	68,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	21,60
Summe			119,60 (11,07 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde bestimmt auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7],

Gesamtnutzungsdauer

Im Hinblick auf die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wurden in der Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie sog. „Orientierungswerte“ für „Tief-/ Hochgaragen als Einzelbauwerk“ veröffentlicht. Diese betragen 40 Jahre +/- 10 Jahre. Vorliegend werden die Gesamtnutzungsdauern der aufstehenden Gebäude herangezogen, die im Rahmen früherer Verfahren von mir ermittelt wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Auch vor dem Hintergrund, dass Gebäude und Tiefgarage nicht als eine Einheit anzusehen sind (vgl. Ziffer 2.4/ Überbau), dürfte es doch dem Verhalten eines vernünftig denkenden Marktteilnehmers entsprechen, einen Gleichlauf der Restnutzungsdauern im Rahmen von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an beiden Gebäudeteilen herbeizuführen, zumal wesentliche Teile der Tiefgarage bereits eigentumsrechtlich mit Eigentümern aufstehender Gebäude verbunden sind. Hierbei ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit der längsten Restnutzungsdauer maßgeblich.

Die Restnutzungsdauer der Tiefgarage wird demnach mit rd. 70 Jahren veranschlagt.

4.6 Verkehrswerte

Siehe

Abschnitt V.	Fallakten „1 K“ / Ordner I / Register 1 - 52
Abschnitt VI.	Fallakten „2 K“ / Ordner II / Register 1 - 92
Abschnitt VII.	Fallakten „3 K“ / Ordner III / Register 1 - 93

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Kleiber (Hrsg.):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Verlag, 10. Auflage.
- [9] **Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 7. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“.

Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungstermin, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des gesetzlichen Vertreters, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des Sachverständigen für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Teileigentume Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Teileigentume Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Teileigentume Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nr.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	Pkw-Einstellplatz	63	90,00	90,00	1.080,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. Abschnitt III/ Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1.080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 11,07 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	119,60 €
jährlicher Reinertrag	960,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 150,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	4,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	955,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 70 Jahren Restnutzungsdauer	29,120
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	27.835,80 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	150,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	27.985,80 €
Marktübliche Zu- und Abschläge	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	27.985,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Zuschlag wegen Übergröße i.H. von 8 %/ vgl. Ziffer 3.4.2)	2.238,86 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. 63	30.224,66 €
rd.	30.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 1/374 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einer Tiefgarage bebauten Grundstücks in 68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Heinrich-von-Stephan-Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Einstellplatz im Untergeschoss, -im Aufteilungsplan mit der Nr. 63 bezeichnet-,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	115.015	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/31	40 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 10. April 2024 mit rd.

30.000.- €
(dreißigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 15. Mai 2024


Ekkehard Böes



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zugelassen ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nr.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	Pkw-Einstellplatz	6	90,00	90,00	1.080,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. Abschnitt III/ Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1.080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 11,07 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 119,60 €
jährlicher Reinertrag	- 960,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 150,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	4,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 955,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 70 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,120
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.835,80 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 150,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 27.985,80 €
Marktübliche Zu- und Abschläge	+/- 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 27.985,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. 6	= 27.985,80 €
rd.	<u>28.000,00 €</u>

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 1/374 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einer Tiefgarage bebauten Grundstücks in 68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Heinrich-von-Stephan-Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Einstellplatz im Untergeschoss, -im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichnet-,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	114.958	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/31	40 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 10. April 2024 mit rd.

28.000.- €

(achtundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 15. Mai 2024


Ekkehard Bös



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.