

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-
Herrn Rechtspflegerin Groß
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

21.05.2024
Az.: 11313-ZV/MA
Gesch.-Z.: **1 K 127/23**
Re.: 26/24

GUTACHTEN

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

66,02/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks in **68161 Mannheim-Innenstadt, U 4, 23**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. 1** bezeichnet-,

Grundbuch von
Mannheim

Blatt lfd. Nr.
49.201 1

Gemarkung
Innenstadt

Flurstück
4.750/1



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1
wurde zum Stichtag 16. Mai 2024 ermittelt mit rd.

170.000.- €.

Wichtiger Hinweis:

Der Zutritt zum Sondereigentum war nicht möglich. Die Wertermittlung erfolgt deshalb (nach Maßgabe des Gerichts), aufgrund des äußeren Anscheins.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter.....	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.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3	Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.....	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	10
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	10
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken).....	10
3.3.2	Keller und Dach.....	11
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.3.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	12
3.3.5	Zustand des Gebäudes.....	12
3.3.6	Außenanlagen.....	12
3.3.7	Nebengebäude.....	12
3.3.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.4	Beschreibung des Sondereigentums.....	13
3.4.1	Darstellung der Bewertungseinheit.....	13
3.4.2	Wohnung.....	13
3.4.2.1	Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1) und Raumaufteilung.....	13
3.4.2.2	Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten.....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	14
3.4.4	Nebengebäude.....	14
3.4.5	Zustand des Sondereigentums.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 1.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4	Bodenwertermittlung.....	18
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	18
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	19
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	20

4.5	Ertragswertermittlung.....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell in der Wertermittlungsverordnung.....	21
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
5.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	32
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	31
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Wohnungseigentum (Sondereigentum (Wohnung) Nr. 1 im Erdgeschoss, sowie (unselbständiges) Teileigentum, (Sondereigentum (Kellerraum) Nr. 1 im Untergeschoss)), an einem, mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück.

Objektadresse:

68161 Mannheim-Innenstadt, U 4, 23

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von
Mannheim Blatt Nr. 49.201
BV-Nr. 1 U 4, 23
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Innenstadt
Flst. Nr. 4.750/1,
354 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

Auftrag vom 27.02.2024

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Ist dem Gericht bekannt

WEG-Verwalter:

Wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschluss des AG Mannheim vom 27.02.2024).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

16. Mai 2024

Tag der Ortsbesichtigung:

16. Mai 2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

Anmerkung:

Die Gläubigerin wollte an einer Ortsbesichtigung nicht teilnehmen.
Der Schuldner reagierte auf ein entsprechendes Anschreiben meinerseits
an seine letzte bekannte Wohnadresse nicht. Er ist unbekannten Aufent-
halts.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 06.12.2023,
- Teilungserklärung,
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auskünfte der Stadt Mannheim zu möglichen Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
- Auskünfte der Stadt Mannheim/ Gutachterausschluss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (2022), -eine aktuellere Fassung existiert derzeit nicht-,
- Mietspiegel der Stadt Mannheim (2023/ 2024),
- 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. **320.000 Einwohner**. Im Stadtteil Mannheim-Innenstadt/ Jungbusch selbst sind ca. **34.000 Personen** ansässig.

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

Entfernungen / ÖPNV: Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 100 m; ÖPNV (Bus-haltestelle): ca. 200 m; (Straßenbahn-Haltestelle): ca. 150 m; (Haupt-bahnhof mit S-Bahn-Anschluss, sowie Busbahnhof): ca. 2,0 km; Stadt-mitte: ca. 1,0 km; City-Airport Mannheim: ca. 6,5 km.

Sämtliche Schularten, sowie Kindergärten und -tagesstätten können in Mannheim (insbesondere auch im Stadtteil Innenstadt und den direkt angrenzenden Stadtteilen), besucht werden.

Straßen:

- BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 13,0 km
- BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 8,0 km,
- BAB 61 (Mutterstadt - Koblenz): ca. 16,0 km,
- BAB 65 (Landau/ Pfalz - Mutterstadt): ca. 13,0 km,
- BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 11,5 km,
- BAB 650 (Mannheim - Bad Dürkheim): ca. 5,5 km,
- BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 9,5 km,
- BAB 659 (Mannheim - Viernheim): ca. 8,0 km.
- B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 15,0 km;
- B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 10,0 km,,
- B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 2,5 km,
- B 37 (Mannheim-Innenstadt/ Verbindung zwischen der BAB 650 und 656): ca. 1,5 km,;
- B 38 (Mannheim - Weinheim): ca. 750 m,
- B 44 (Biblis - Rheingönheim): ca. 1,0 km.

Städte:

Frankfurt am Main: ca. 78 km; Heidelberg: ca. 21 km; Heilbronn: ca. 83 km; Stuttgart: ca. 125 km; Karlsruhe: ca. 70 km; Kaiserslautern: ca. 60 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 5 km; Speyer: ca. 28 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Straße „U 4“ handelt es sich um eine im nördlichen Stadtteilbereich von Mannheim-Innenstadt, zwischen Friedrichsring und „T 6“ gelegene Wohn- und Geschäftsstraße, mit relativ geringem Verkehrsaufkommen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von ausschließlich mehrgeschossiger, stark verdichteter Bebauung als Wohn- und Geschäftshäuser, bzw. Mehrfamilienwohnhäuser.

Beeinträchtigungen:

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

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 4.750/1, 354 m²
Straßenfront: ca. 11,0 m,
Tiefe: ca. 30,0 - 32,0 m,
Breite: ca. 6,0 – 11,0 m,
(fast) rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn, sowie die beidseitig angelegten Gehwege sind mit Betonpflaster befestigt. Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrändern), bestehen nur in sehr beschränktem Umfang.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Baulichkeiten sind grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 4.749, 4.749/1, 4.750, 4.751, 4.751/7 und 4.229/5 (öffentliche Verkehrsfläche „U 4“), errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lagen ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023, sowie eine Kopie der Teilungserklärung vor.

Laut dem Grundbuchauszug ist in der Abt. II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:

-lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

1. Die an der lfd. Nr. 5 ersichtliche Eintragung wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt. Ein Werteinfluss ist nicht gegeben.

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

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Die zu bewertenden Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum) sind derzeit, laut Auskunft der Hausverwaltung, nicht vermietet. Dies wurde auch durch entsprechende Erkundigungen vor Ort bestätigt.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

Bodenordnungsverfahren:

Im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes sind keine Hinweise auf eventuelle Bodenordnungsverfahren vorhanden. Aus diesem Grund (sowie nach Rücksprache mit der Stadt Mannheim), wird davon ausgegangen, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

Überbau:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis sind laut Auskunft der Stadt Mannheim, keine Eintragungen vorhanden.

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: Wohnbaufläche

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 existiert der bestandskräftige, qualifizierte Bebauungsplan Nr. 13.39 (Östliche Unterstadt) vom 24.01.2013, mit den nachfolgenden Festsetzungen.

Des Weiteren besteht der Bebauungsplan Nr. 13.12 vom 18.02.1964, über die „Aufhebung von Baulinien und die Neufestsetzung von Baugrenzen in den Quadraten U 4 und U 5“.

- *Besonderes Wohngebiet – WB (3),*
- *Grundflächenzahl (GRZ – 1,0,*
- *Baumassenzahl (BMZ) – 12,0*

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Die Bauakten wurden von der Stadt Mannheim (Archivum) in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Vorbemerkungen

Die zu bewertenden Sondereigentume bestehen aus einer Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Kellerraum im Untergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses.

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

Die gemeinschaftlichen Bereiche (Treppenhaus, Flure, Hofbereich) konnten betreten werden. Der Kellerbereich, sowie sämtliche Sondereigentume waren nicht zugänglich.

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 der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/Tab. 2) vorhanden, bzw. wird als solcher unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (im Bereich des Gemeinschaftseigentums), wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgte keine Funktionsprüfung von Türen/Fenstern, Leitungen, sowie der Heizungsanlage.

b) Aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung des Sondereigentums wird vom „vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen“ ein Abschlag i.H. von 10 %, zum Ausgleich von „Unsicherheiten hinsichtlich des Ausstattungs- und Gebäude-Zustandes“ vorgenommen.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus (21 Wohnungseigentumseinheiten, sowie 1 Teileigentumseinheit als Lager- und Abstellfläche im UG).
(bestehend aus 4 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss).
-vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen-

Baujahre: Ursprungsbaujahr: ca. 1900.
Fiktives Baujahr: 1984

Sanierungen/ Modernisierungen: Laut der vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1991 saniert und umgebaut. Von einer im Zuge dessen ebenfalls erfolgten Modernisierung wird ausgegangen.
Im Gutachten wird die Erneuerung der Dacheindeckung unterstellt.

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine

Außenansichten: Verputzt und gestrichen

3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: Beton

Kelleraußenwände: Beton, bzw. Mauerwerk

Umfassungswände: Poroton, Mauerwerk, bzw. Kalksandstein

Innenwände: Poroton, Mauerwerk, bzw. Kalksandstein

Geschossdecken: Massiv- bzw. Holzbalkendecken

Treppenhaus

Bodenbeläge (Eingangsbereich und Flure):	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppe zum Untergeschoss:	Massivtreppe mit Tritt- und Stellstufen, sowie Metall-Handlauf
Treppen zu den Obergeschossen:	Massivtreppen mit gefliesten Tritt- und Stellstufen, sowie Metall-Geländern.
Hauseingang(sbereiche):	Ebene, bzw. mehrstufige Hauszugangsbereiche, sowie Hausdurchfahrt zum Hof. 1. Metalleingangstür mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen (Haupt-Hauseingangsbereich von der Straße aus). 2. Holz- bzw. Kunststofftüren zu den einzelnen Wohneinheiten, bzw. dem Treppenhaus.

3.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	(vermutlich) Estrich
Wandbekleidungen:	(vermutlich) verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) verputzt und gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach mit Dachaufbauten (Gauben)
Dacheindeckung:	Betondachsteine

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserentsorgung: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.

Energieausweis: Ein Energieausweis wurde erstellt (gültig bis 17.02.2029).

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

Die Barrierefreiheit ist vorliegend nicht gegeben, da bereits der Zugang zu den einzelnen Geschossebenen nur mit technischen Hilfsmitteln möglich wäre. Technische Hilfsmittel wie Treppenlifte sind nicht vorhanden und könnten nur mit erheblichem finanziellen Aufwand installiert werden.

3.3.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Nicht vorhanden

3.3.5 Zustand des Gebäudes

Bauschäden/ Instandsetzungs-
besonderheiten/ Baumängel:

Erfordernis der Erneuerung der Dacheindeckung. Diese ist schadhaft und muss komplett ersetzt werden (Auskunft der Hausverwaltung)

Anmerkung:

Laut Auskunft des Hausverwalters besteht derzeit kein, über die o.a. Bauschäden hinausgehender Sanierungs/ Modernisierungsbedarf beim gemeinschaftlichen Eigentum.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Nicht erkennbar

Allgemeine Beurteilung:

Die Baulichkeiten hinterlassen einen überalterten, jedoch **im üblichen Umfang instand gehaltenen** Eindruck.

3.3.6 Außenanlagen

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

Das Wertermittlungsgrundstück ist zu 100 % überbaut, bzw. in anderer Weise versiegelt. Der rückwärtige Hofbereich wurde betoniert. Die Befestigung weist einzelne Beschädigungen auf, die jedoch nicht als werterheblich angesehen werden.

Die Außenanlagen hinterlassen einen **im wesentlichen Umfang instand gehaltenen Eindruck**.

3.3.7 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte
(besondere Gebrauchsregelungen für Teile
des Grundstücks oder des Gebäudes)

Wurden bislang nicht bestellt

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

3.4.1 Darstellung der Bewertungseinheit

Untergeschoss: Ein Kellerraum (Sondereigentum Nr. 1).

Erdgeschoss: Eine Wohnung, bestehend aus zwei Aufenthaltsräumen, Bad, Flur, Küche (Sondereigentum Nr. 1). Bad und Küche sind fensterlos.

3.4.2 Wohnung

3.4.2.1 Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1) und Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Das Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens U 4, 23 (straßenseitig).

Grundrissgestaltung: Der Grundriss erscheint (laut der Planzeichnung), zweckmäßig und funktional.

Besonnung/ Belichtung: Die Aufenthaltsräume sind nach Süd-Osten ausgerichtet.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat (oder vergleichbares)

Wandbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Flur:

Bodenbelag: Fliesen, Laminat (oder vergleichbares)

Wandbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen, PVC (oder vergleichbares)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen

Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Bad:

Bodenbelag: Fliesen (oder vergleichbares)

Wandbekleidung: Fliesen

Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Fenster, Türen:

Fenster: Kunststoff-Fenster, isolierverglast

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Holztür mit Holzzarge

Innentüren: (vermutlich) Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Sanitäre Einrichtungen: Waschbecken, WC, Badewanne, bzw. Dusche

3.4.2.2 Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten

Lage der Räume im Gebäude und Berücksichtigung im Rahmen des Gutachtens:

Das Sondereigentum Nr. 1 besteht aus einem, ca. 5,0 m² großen, fensterlosen Abstellraum Für andere Zwecke als Lager-/ Abstellmöglichkeit, kann dieser Raum nicht genutzt werden.

Eine gesonderte Berücksichtigung im Gutachten findet nicht statt, da der Kellerraum als „notwendiger Abstellraum außerhalb der Wohnung“ eingestuft wird. Der KG-Grundrissplan liegt vor.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Nicht vorhanden

3.4.4 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.4.5 Zustand des Sondereigentums

Bauschäden/ Baumängel: Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung, nicht feststellbar (vgl. auch Ziffer 3b).

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar.

Allgemeiner Zustand: s.o. „Bauschäden/ Baumängel“.

4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 1

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **66,02/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks in **68161 Mannheim-Innenstadt, U 4, 23**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. 1** bezeichnet-, zum Wertermittlungsstichtag **16.05.2024** ermittelt.

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	49.201	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Innenstadt	4.750/1	354 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).

4.2.2 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 gliedeter 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

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen, 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 Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) 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 Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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 des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums 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, **1.600,00 €/ m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	33 10 28 82
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Besonderes Wohngebiet für Mehrfamilienwohnhäuser
Bauweise	=	geschlossen (g)
Grundstücksfläche	=	Eine sog. „Referenzgrundstücksfläche“ wurde vom Gutachterausschuss nicht festgelegt.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Besonderes Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	IV
Grundflächenzahl (GRZ)	=	1,0
Bauweise	=	geschlossen (g)
Grundstücksfläche	=	354 m²
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **16.05.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1.600,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	16.05.2024	× 1,08	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.728,00 €/m ²	
Art der Nutzung	Besonderes Wohngebiet	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	1.728,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.728,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.728,00 €/m ²
Fläche		×	354 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	611.712,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024

rd. 612.000,- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit rd. 8 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass sich der Bodenrichtwert zu den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (1.600,- €) und 01.01.2023 (1.600,- €), nicht verändert hat.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 1** zugehörigen **66,02/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		612,000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	66,02/1.000
anteiliger Bodenwert	=	40.404,24 €

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024

rd. 40.000.- €.

4.5 Ertragswertermittlung

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 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	Wohnung (Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss)	58,25	11,00	640,75	7.689,00

Die Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum) sind derzeit nicht vermietet.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt
(vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.689,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 17,72 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	— 1.362,63 €
jährlicher Reinertrag	= 6.326,37 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	— 320,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.006,37 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,8 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,578
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 159.637,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.637,30 €
marktübliche Zu- und Abschläge	+/- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.637,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Abzug wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung (vgl. Ziffer 3b)	- 16.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	= 173.637,30 €
	rd. 170.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden entsprechenden Angaben in der Teilungserklärung entnommen.

Rohertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet aus

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- dem Wohnraum-Mietspiegel der Stadt Mannheim 2023/ 2024,,
- dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnungsmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal.

b) In [7] wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 458 Gemeinden in Deutschland, sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.775 Gemeinden in Deutschland vor. Dies entspricht dem Wohnraum von ca. 55 % der Bevölkerung Deutschlands.

Die Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (u.a. Einzelmieten aus der landesweiten Gutachtertätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren.

Das Ergebnis stellt ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem dar. Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgt durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 786.000 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten.

Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

c) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2022 **Rohertrags-Vervielfacher (Ertragsfaktoren) für Wohnungseigentum** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **27,2 – 35,2**, bei 30 - 45 Jahren Restnutzungsdauer und 51 - 90 m² Wohnfläche. Der Auswertung lagen 26 Kauffälle zugrunde.

Diese Werte sind (ungeachtet der genannten Einschränkungen), für sich alleine gesehen zu ungenau. Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Objektgrößen (Größe der Wohnungen im Objekt), Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart.**

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) 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 [€/m ² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	405,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	803,85
Mietausfallwagnis	2,00	----	153,78
Summe			1.362,63 (17,72 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der vorgenannten bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7],

a) In [1] wurde der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 270.538 Kaufpreisen abgeleitet, davon 97.470 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 191 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.10.2023, die Veröffentlichung erfolgte am 27.03.2024.

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Er bezieht sich auf das beschriebene Objekt in einer normalen/ durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue). Er berücksichtigt auch die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

Datengrundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreisdaten stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreisinformationen wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Liegenschaftszinssätze die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten) Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen, Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL, bzw. nach Sprengnetter (vgl. Kapitel 3.02.4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung Bodenwert: abgabenfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag) Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

b) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2022 **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **-0,2 – 1,6**, bei 30 - 45 Jahren Restnutzungsdauer und 51 - 90 m² Wohnfläche. Der Auswertung lagen 26 Kauffälle zugrunde.

Diese Werte sind (ungeachtet der genannten Einschränkungen), für sich alleine gesehen zu ungenau. Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Objektgrößen (Größe der Wohnungen im Objekt), Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart.**

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist aus der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 ersichtlich. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sie beträgt bei einer mittleren Ausstattung (Standardstufe 3 der SW RL), 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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, bzw. Maßnahmen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, durchgeführt wurden, bzw. in den Wertansätzen des Gutachtens als bereits vorgenommen unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Die Durchführung der Sanierung der ca. im Jahr 1900 errichteten Baulichkeiten wird unterstellt.

Aufgrund der durchgeführten Sanierung wird zunächst das “vorläufige fiktive Baujahr” in Ansatz gebracht.
Zur Ermittlung des “vorläufigen fiktiven Baujahrs” aufgrund der durchgeführten Sanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- **Jahr der Sanierung:** 1991
- **übliche Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre.

Da bei der Sanierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Sanierung als “vorläufiges fiktives Baujahr” angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein “vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Sanierung” zugeordnet.

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion	10 %
• Für tragende/ nichttragende Wände	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
Summe	20 %

Durch Anbringung des ermittelten Abschlags an der bei (unterstellter) **mittlerer Ausstattung** üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich ein „fiktives Alter im Erneuerungsjahr“:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre}$$

Das “vorläufige fiktive Baujahr” des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Sanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Sanierung: } 1991 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr: } 14 \text{ Jahre} = 1977$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21), eingeordnet.

Nach dieser Methode sollen **vornehmlich** Maßnahmen beschrieben werden, die **innerhalb der letzten 15 Jahre verwirklicht wurden** bzw. **als verwirklicht unterstellt werden**, da nur diese erfahrungsgemäß direkte Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. Weiter zurückliegende Maßnahmen sind nur relevant, wenn der Verkehrswert hiervon (nachweislich) noch tangiert wird.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte
• Erneuerung der Dacheindeckung incl. der Wärmedämmung	4	4
• Erneuerung der Heizungsanlage incl. aller Zuleitungen und Heizkörper	2	2
Summe	6	6

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittel“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 6 - 10 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1977 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „mittel“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 40 \text{ Jahren} =$) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung für das Mehrfamilienwohnhaus

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und**
- **das Baujahr 1984**

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag 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, Urteil vom 10.06.2015 – 3 K 2.248/11).

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]).

c) Aufstellung der Einzelkosten und anzusetzenden Kostenpositionen:

Bereich des Gemeinschaftseigentums

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum. Die Kosten sind vom Wohnungs- und Teileigentümer in der Höhe seines Miteigentumsanteils zu tragen (§ 47 GBO).

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.3.5 aufgeführten Bauschäden. Hierin mit umfasst sind auch die Kosten der Gerüststellung und die für behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse (z.B. die Sondernutzung im Bereich des Gehwegs)	- 150.000,00 €
x 66,02/1.000 Miteigentumsanteil -gerundet-	- 10.000,00 €

Diese Kostenposition hat unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert und wird deshalb zu 100 % angesetzt. Eine Schadensbeseitigung hat zeitnah zu erfolgen, da ansonsten Schäden an der Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden können.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den **66,02/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks in **68161 Mannheim-Innenstadt, U 4, 23**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. 1** bezeichnet-,

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Mannheim	49.201	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Innenstadt	4.750/1	354 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 16. Mai 2024 mit rd.

170.000.- €
(einhundertsiebzigttausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 21.05.2024



Ekkehard Bös

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig 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).

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).

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „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] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Revugis Verlag, 10. Auflage, 2023
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2024.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel:** Baukosten 2021/ 2022- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2022 - 23. Auflage.

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 Urheberschutz und zur Haftung

Es besteht Urheberschutz, 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.

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 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).**

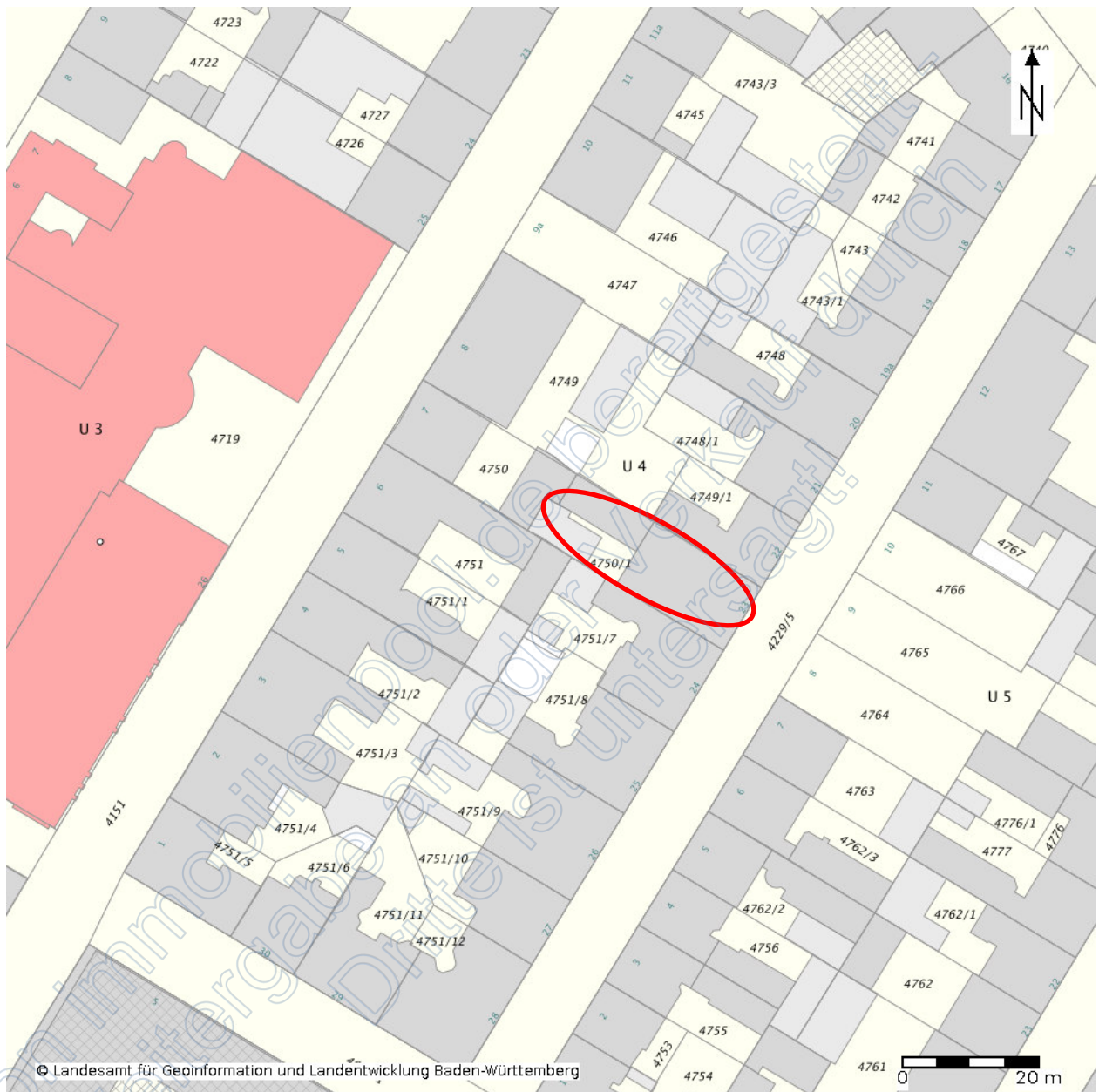
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Foto 1 Ansicht von Süd-Osten
Anlage 5:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Foto 2 Ansicht von Süden
Anlage 6:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Foto 3 Ansicht von Westen
Anlagen 7.1 und 7.2:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Fotos 4 und 5 Hofbereich mit Hausdurchfahrt
Anlagen 8.1 – 8.4:	Mehrfamilienwohnhaus Gemeinschaftseigentum Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Fotos 6 – 9
Anlage 9:	Mehrfamilienwohnhaus Untergeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Kellerraum) Grundrissplan
Anlage 10:	Mehrfamilienwohnhaus Erdgeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung) Grundrissplan
Anlagen 11.1 und 11.2:	Mehrfamilienwohnhaus Ansichten von Nord-Westen und Süd-Osten
Anlage 12:	Mehrfamilienwohnhaus Gebäudeschnitt-Zeichnung

Mehrfamilienwohnhaus

Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Süd-Osten



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 2
Ansicht von Süden



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 3
Ansicht von Westen



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

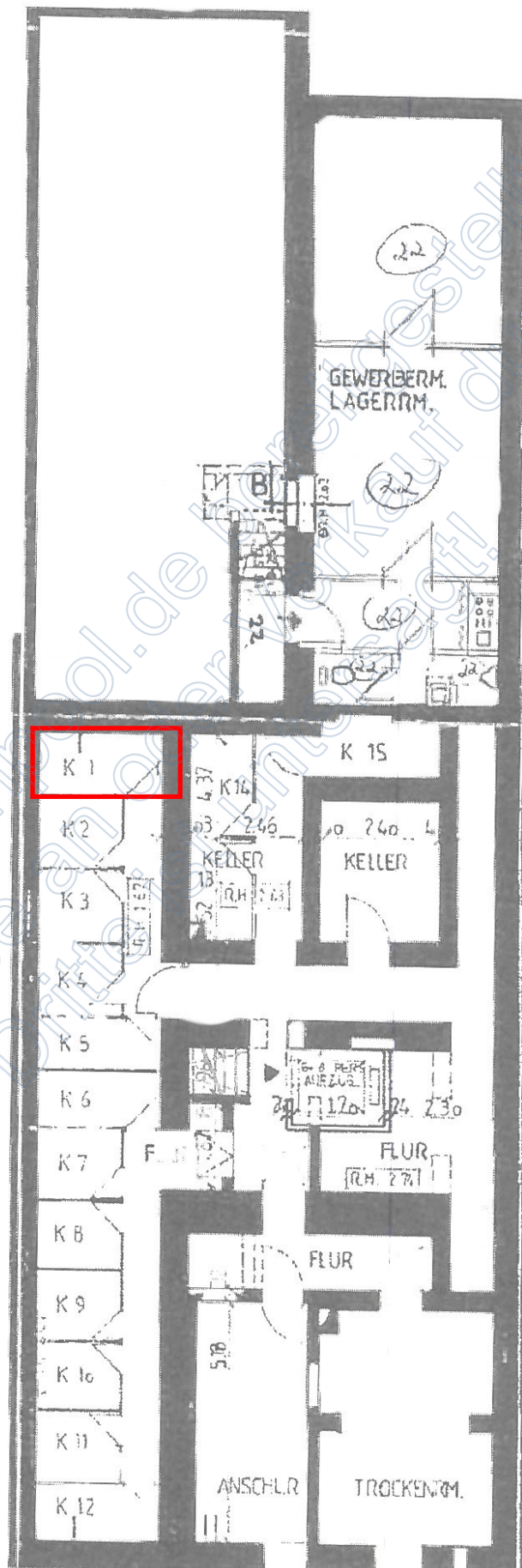
Fotos 4 und 5
Hofbereich mit Hausdurchfahrt



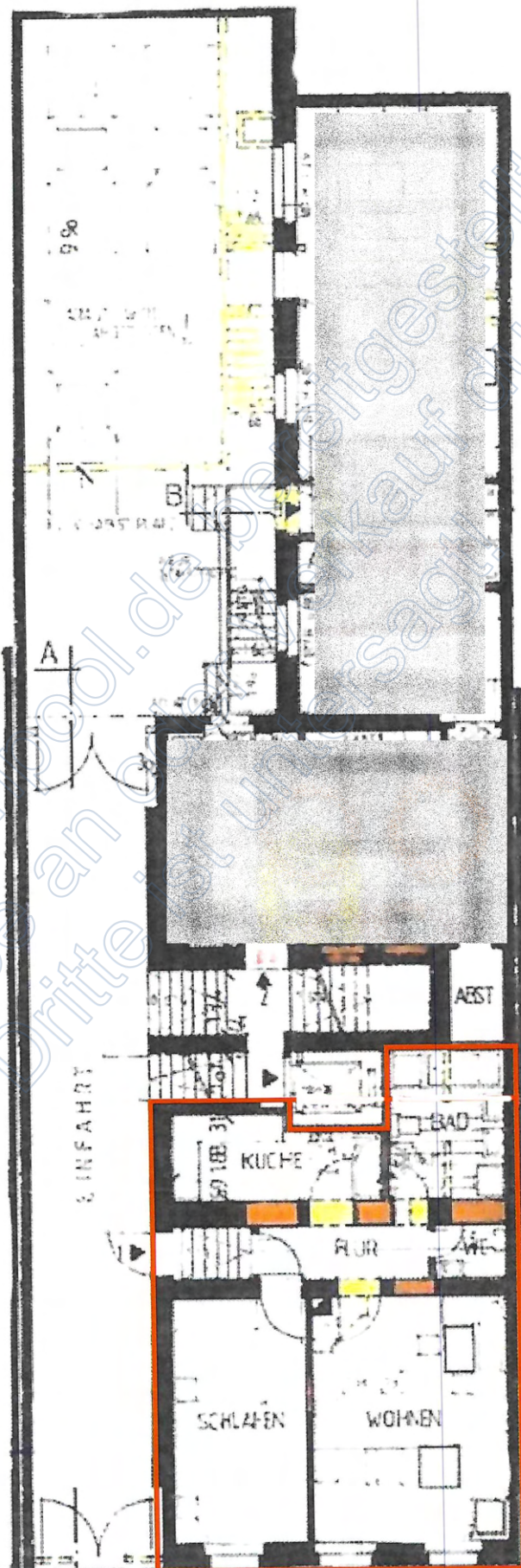
Mehrfamilienwohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Eingangs- und Treppenhausbereiche
Innenansichten
Fotos 6 - 9



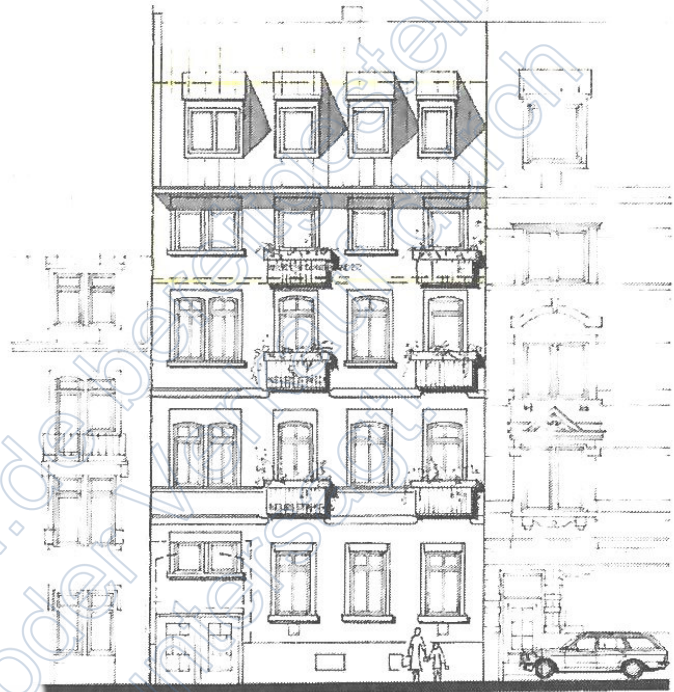
Mehrfamilienwohnhaus
Untergeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Kellerraum)
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus
Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Wohnung)
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus
Ansichten von Nord-Westen und Süd-Osten



Mehrfamilienwohnhaus
Gebäudeschnitt-Zeichnung

