

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

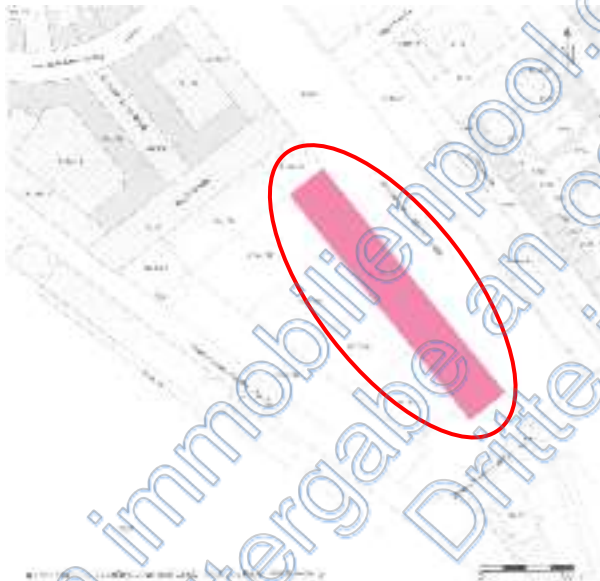
13.07.2023
Az.: 11208-ZV/MA
Gesch. Z.: 2 K 10/23

GUTACHTEN

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

Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in

**68165 Mannheim-Schwetzingenstadt,
Reichskanzler-Müller-Straße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30**



Grundbuch von
Mannheim

Blatt
111.160

Lfd. Nr.
11

Gemarkung
Schwetzingenstadt

Flurstück
5.123/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05. Juli 2023 ermittelt mit rd.

39.000.000.- €

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	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	16
3.1	Wohn- und Geschäftshaus	16
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht	16
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.1.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	17
3.1.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)	17
3.1.3.2	Keller und Dach	18
3.1.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.1.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	19
3.1.4.1	Ausstattung der Gewerberäume im Erdgeschoss	19
3.1.4.2	Ausstattung der Wohnungen im 1. – 5. Obergeschoss	20
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.2	Nebengebäude	23
3.3	Außenanlagen	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	24
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	25
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	28
4.4	Ertragswertermittlung	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Ertragswertberechnung	30
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.5	Verkehrswert	38

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	41
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	42
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
7	Verzeichnis der Anlagen	44

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsgrundstücks: Ein mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebautes Grundstück.

Objektadresse: **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Reichskanzler-Müller-Straße 18 – 30.**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Mannheim

Grundbuch von
Mannheim Blatt Nr. 111.160
BV-Nr. 11 Reichskanzler-Müller-Straße 18 - 30
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Schwetzingenstadt

Flst. Nr. 5.123/23,
3.733 m².

1.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

Auftrag vom 20.03.2023

Eigentümerin
(lt. Grundbuch): Ist dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschluss des AG Mannheim vom 20.03.2023)

Wertermittlungstichtag: 05. Juli 2023

Anmerkung: Dieser Stichtag gilt für jedwede, im Gutachten unter den entsprechenden Bewertungsabschnitten vorhandene Beschreibungen, Hinweisen und sonstige Angaben wie Mieten, Kosten, Werte oder allgemeine Aussagen.

Tag der Ortsbesichtigung: 05. Juli 2023

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Mitarbeiter der Schuldnerin, der Hausmeister und der Sachverständige.

Der Insolvenzverwalter und die Gläubigerin wollten an einer Ortsbesichtigung nicht teilnehmen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Aktueller Grundbuchauszug,
- 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 (2020),
- Stadt Mannheim, Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung zu gewerblichen Mieten,
- Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2021 + 2022, der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, zu gewerblichen Mieten,
- IHK Rhein-Neckar, Abt. Wirtschaftsförderung, zu gewerblichen Mieten.
- IVD-Gewerbemietenspiegel 2021 + 2022,
- BNP Paribas, Büro- und Einzelhandelsmarktberichte Deutschland, 2022.
- Wohnungsmietenspiegel 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. **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

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 350 m; ÖPNV (Straßenbahn-Haltestelle): ca. 150 m; (Bushaltestelle/ Busbahnhof): ca. 400 m; (Hauptbahnhof): 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.

- 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.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

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

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde grenzständig zu den Grundstü-
cken, Flst. Nr. 5.123/22 und 5.123/24 errichtet.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasser-
schäden

Anmerkung:

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

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

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

-lfd. Nr. 24:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

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

-lfd. Nr. 38:

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 41:

Grunddienstbarkeit (Trafostationsrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 42:

Grunddienstbarkeit (Notstromaggregatrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 44:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Be- und Entlüftung der Trafostation).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 45:

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht zum Mülltransport).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 47:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 48:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht an Feuerwehraufstellflächen).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-lfd. Nr. 49:

Grunddienstbarkeit (Spielplatzrecht).

Belastung z.N. des jeweiligen Eigentümers des ehemaligen Grundstücks, Flst. Nr. 5.123/24 (BV Nr. 12) [...].

-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 Werteinfluss 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. 36 (Reallast) die im Verein zur lfd. Nr. 33 (Notwegerecht) zu sehen ist, wird aufgrund des sehr geringen Betrags von einer Berücksichtigung abgesehen.

Im Übrigen wird die Eintragung an der lfd. Nr. 105 nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht.

2. Bei der Erwerbsvormerkung an der lfd. Nr. 100 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:

Das Wertermittlungsgrundstück ist derzeit teilweise vermietet. Es handelt sich um ca. 45 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Mietverträge konnten jedoch nicht eingesehen werden. Die Mieterkontaktdaten werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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 [...].

Überbau:

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, 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:

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.

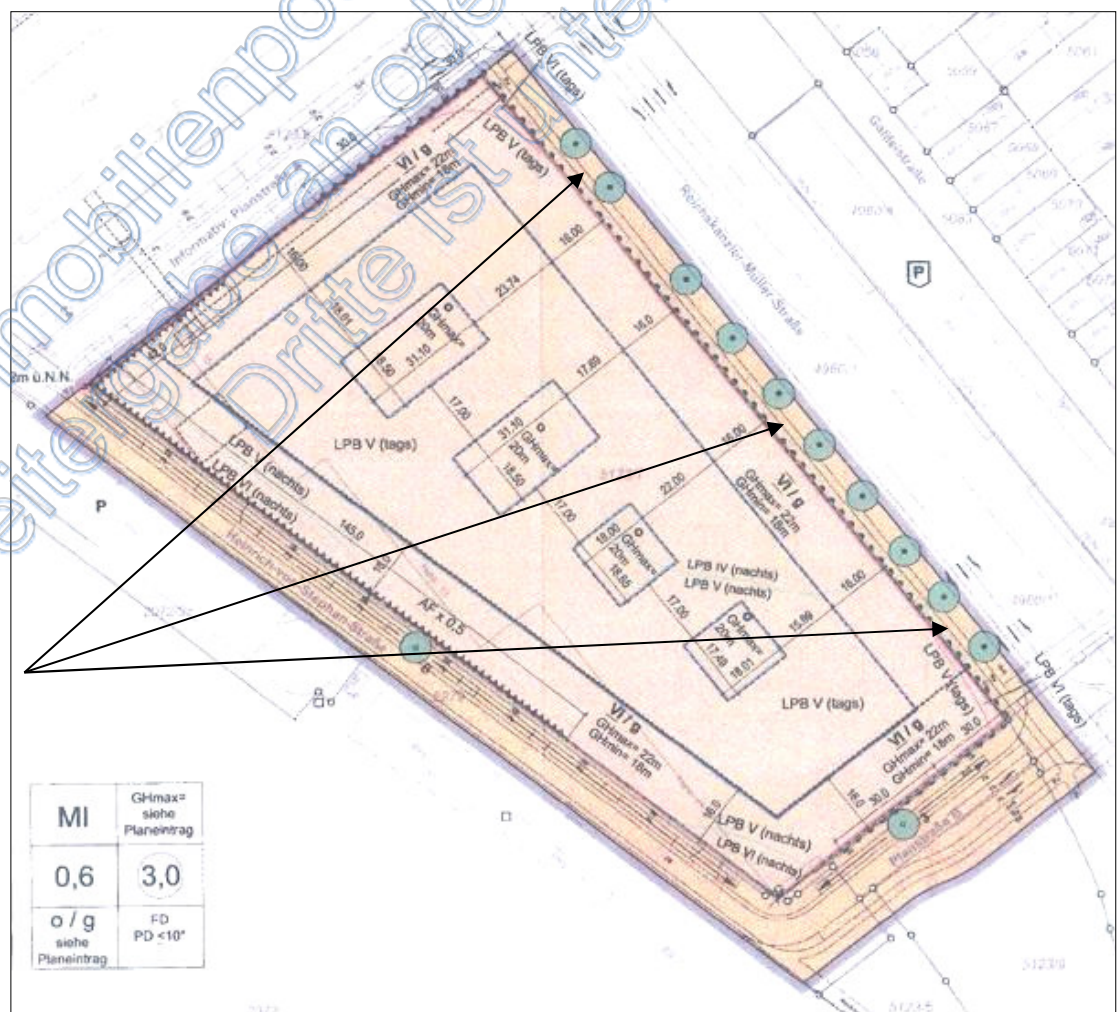
Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

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 Leistungen, 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

Vorbemerkung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit einem **voll unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus** bebautes Grundstück. Die wesentliche Errichtung der Baulichkeiten erfolgte in den Jahren 2017 - 2022, zusammen mit weiteren Geschäftsgebäuden, Wohngebäuden, sowie Hotels im Rahmen einer großflächigen Quartierbebauung.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Während das Erdgeschoss komplett für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, dienen die Obergeschosse ausschließlich der Wohnnutzung. Das Gesamtareal ist zudem mit einer Tiefgarage unterbaut (vgl. hierzu Ziffer 2.5.3).

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. 2 i.V. mit Anlage 1/ Tab. 5 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 eines bei der Ortsbesichtigung anwesenden Mitarbeiters der Schuldnerin und des Hausmeisters, die auch den Zugang zum Gebäude ermöglichten. 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 Türen/ Fenstern, Leitungssystemen, sowie der Heizungs-/ Lüftungsanlagen.

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Wohn- und Geschäftshaus

-Ladenflächen im Erdgeschoss, sowie Wohnungen im 1. - 5. Obergeschoss/ 6 Vollgeschosse mit Flachdach-
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen)

Baujahre:

2017 - 2023 (Fertigstellung fiktiv)

Modernisierungen:

Erfordernis der Durchführung zahlreicher Restfertigstellungsarbeiten, sowie der Beseitigung von umfangreichen Bauschäden (vgl. Ziffer 3.1.5).

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine

Außenansichten:

Straßenseitige Klinker-Vorsatzfassaden, sowie rückwärtige Putz-Fassaden mit Wärmedämm-Verbundsystem

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Lager- und Abstellflächen, Mieterkeller, teilweise Haustechnik.

Erdgeschoss/:

Flure mit Treppenhäusern, Ladenflächen, mit Pausen- und Mitarbeiter-räumen, Teeküchen, sanitäre Einrichtungen.

1. - 5. Obergeschoss:

Flure mit Treppenhäusern, insgesamt 105 Wohnungen als 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten, teilweise behindertengerecht ausgeführt.

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Beton, Kalksandstein, bzw. Trockenbauwände (Metallständerwände) mit Gipskartonbeplankung, bei den Ladenflächen, sowie Beton, Mauerwerk bei den Wohnungen.
Geschossdecken:	Massivdecken aus Stahlbeton
Gewerbeeingänge/ Hauseingangsbereiche zu den Wohngeschossen:	Ebene Hauszugangsbereiche. Eingangs- und Notausgangstüren als wärmegeämmte Rohrrahmen-türen als Alu-Glaskonstruktion/ pulverbeschichtet. Video-Gegensprechanlagen. Die Briefkastenanlagen befinden sich im Eingangsbereich außen.
Treppenhäuser:	
Bodenbeläge (Eingangsbereiche, Podeste und Vorräume):	Betonwerkstein, bzw. Feinsteinzeug
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Türen:	Rohrrahmentüren als Alu-Glas oder Stahl-Glaskonstruktion
Treppen:	
Treppen zum Unter- und Dachgeschoss:	Massivtreppen mit Tritt- und Stellstufen. Der Stufenbelag besteht aus Betonwerkstein.
Absturzsicherungen:	Stahlstabgeländer
Sechs Personenaufzüge:	
Bodenbeläge:	Feinsteinzeug
Wandbekleidungen:	Innenglaswände

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Sichtbeton, bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Sichtbeton, nur gestrichen
Türen:	Stahltüren mit Stahlzargen
Mieterkellerabteile:	Diese sind als sog. „Holzlattenverschlüsse“ ausgeführt.

Dach:

Dachkonstruktion:	Betonplatten
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahneindeckung mit extensiver Begrünung

3.1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Energetische Gebäudequalität:	Ein Energieausweis (§ 79 GEG), liegt noch nicht vor

3.1.4 Besondere Ausführung und Ausstattung

3.1.4.1 Ausstattung der Gewerberäume im Erdgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Ladenflächen/ Aufenthalts-/ Besprechungs-/

Pausenräume:

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich, Laminat, oder vergleichbares über Hohlraum- bzw. Doppelböden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen (tlw. als abgehängte Decken)/ Gipskartondecken

Küchen, bzw. Teeküchen:

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

Flure:

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 und Fenstertüren: Aluminiumfenster/ -türen, isolierverglast/ Wärmeschutzverglasung,
außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)

Türen:

Gewerbееingangstüren:	Rohrrahmentüren als Alu-Glas oder Stahl-Glaskonstruktion mit Oben- türschließen, bzw. Vollspan-Holztürblätter, beschichtet
Innentüren:	Holzwerkstofftürblätter, beidseitig beschichtet

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, Urinale

3.1.4.2 Ausstattung der Wohnungen im 1. – 5. Obergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume/ Abstellräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Granitspiegel in den Objektbereichen, sonst verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

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

Loggien:

Bodenbeläge:	Holzfaserverbundstoff-Dielen in Holzoptik
Absturzsicherungen:	Metallgeländer, bzw. Brüstungsmauern

Fenster und Türen:

Fenster und Fenstertüren	Kunststoff-Fenster und Kunststoff-Fenstertüren, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden
--------------------------	--

Türen:

Wohnungseingangstüren:	Vollspan-Holztürblätter, beschichtet
Innentüren:	Holztüren/ beschichtet, teilweise auch Ganzglastüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung- und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Gehobene Ausführung der Installation.
----------------------	---------------------------------------

Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
----------	--

Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
-----------------------	-------------------------------

Sanitäre Installationen:	WCs, Waschbecken, Badewannen und/oder Duschen
--------------------------	---

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen/ Zubehör:

Pro Wohnung eine Küche, d.h. 105 Küchen im Gebäude.

Anmerkung:

a) Die Eigentumsverhältnisse an einer Einbauküche, die auf einen bestimmten Raum zugeschnitten ist, sind im Gesetz nicht eindeutig geregelt. Nach den allgemeinen Vorschriften (§ 94 Abs. 2 BGB) werden die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes

Dabei kommt es maßgeblich darauf an, ob ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung nach der Verkehrsanschauung erst nach der Installation einer Einbauküche als fertiggestellt gilt.

Dies wird nach einhelliger Ansicht verneint (BGH, IX ZR 180/07, OLG Frankfurt, ZMR 88, 136; OLG Karlsruhe, NJW-RR 88, 459; OLG Hamm, NJW-RR 89, 333; OLG Koblenz, ZMR 93, 66; OLG Zweibrücken, Rechtspfleger 93, 169). Dieser Ansicht schließt sich das OLG Düsseldorf an.

b) Die Zubehöreigenschaft fehlt jedoch gleichwohl, wenn die Sache im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird, § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB. Es entspricht im süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung, dass Einbauküchen als Zubehör angesehen werden!

Dies entspricht einer verbreiteten Auffassung in der Rechtsprechung (vgl. etwa OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, 20; NJW-RR 1988, 459, 460; OLG Frankfurt/Main ZMR 1988, 136; OLG Hamm NJW-RR 1989, 333; FamRZ 1998, 1028; OLG Zweibrücken Rpfleger 1993, 169, 170; OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68; OLG Düsseldorf VersR 1995, 559).

c) Die Einbauküchen bleiben demnach im Gutachten unberücksichtigt.

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 07.10.2022. Grundlage der Bautenstandserhebungen bilden die Baubeschreibung (Stand 05.03.2018) mit den darin beschriebenen Anforderungen und Qualitäten, sowie die vorliegende Ausführungsplanung.

Einzelne Ergänzungen hierzu wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom Sachverständigen vorgenommen.

1. Allgemeine Aufwendungen (in geringem Umfang) im Bereich der Wege und Gehwege (Unterbau, Randsteine, Pflasterung, Entwässerungsrinnen, Bodeneinläufe, Kabelschächte, Bepflanzung, einzelne Beleuchtung), sowie bei den rückwärtigen Außenanlagen, zu rd. 45 % hergestellt (vgl. auch Ziffer 3.3).

2. Aufwendungen beim Rohbau. Dieser ist zu rd. 95 % hergestellt. Es fehlen noch einzelne Anstriche bei Wänden und Decken, einzelne Absturzsicherungen und Treppengeländer, Restarbeiten an der Fassade bei den Hauseingängen (Böden und Wände), sowie der Briefkasten- und Klingelanlagen.

- Bei den Dachflächen beträgt der Fertigstellungsgrad 50 %. Rohbau (zu 100 % fertiggestellt), Klempnerarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Dachentwässerung, Absturzsicherungen/ Sekurantensystem (zu rd. 50 % fertiggestellt), Dachbelag und technische Aufbauten/ HLSK und ELT (nur teilweise vorhanden). Die Dachbegrünung fehlt komplett.

- Die Fassadenflächen wurden zu rd. 95 % hergestellt. Rohbau, Glas-/ Metall- und Klinkerfassaden, Fenster (zu 100 % fertiggestellt), Sonnenschutz und Klempnerarbeiten (zu rd. 90 % fertiggestellt).

3. Die Technische Gebäudeausstattung (TGA) wurde bei den Wohnungen bislang zu rd. 98 % fertiggestellt.

Bei den Gewerbeeinheiten fehlen (bis auf zwei Einheiten) komplett: Lüftung, Sanitär, Kältetechnik, Elektro.

4. Innenausbau der Gewerbeeinheiten/ Wohnungen

Der Innenausbau bei den Gewerbeeinheiten fehlt bis auf zwei Einheiten komplett (Metallständerwände/ Trockenbauarbeiten, Putz- und Stuckarbeiten, Estricharbeiten, Innentüren, Maler- und Lackierarbeiten, Metallbau- und Schlosserarbeiten, Tischlerarbeiten, Schließanlage).

Bei den Wohnungen ist der Innenausbau zu rd. 95 % hergestellt.

Es sind noch teilweise Restarbeiten erforderlich bei der Elektro-Unterverteilung und den Einzelraumventilatoren, bei Dielenböden und Rinnen, incl. der Unterkonstruktionen im Bereich der Loggien, bei Bädern (Verfliesung/ Schließung von Bauteilöffnungen), beim Sonnen- und Sichtschutz, bei Wandbelägen, incl. Anstrich.

Auch sind bei zahlreichen Wohnungen (mind. 11) Wasserschäden in mehr oder weniger großem Umfang vorhanden, die noch zu beseitigen wären. Einzelne Wohnungen wurden dadurch unbewohnbar und weisen zudem einen erheblichen Schimmelbefall auf.

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.*“

Vom Vorliegen der Barrierefreiheit wird beim Wertermittlungsgrundstück allgemein ausgegangen.

Sämtliche der sieben Eingänge zu den Wohngeschossen und auch die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss können ebenerdig betreten werden. Alle Geschossebenen sind durch Personenaufzüge erschlossen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Nicht erkennbar

Beurteilung des Allgemeinzustandes:

Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt (derzeit) einen im **Wesentlichen fertiggestellten Eindruck**.

3.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

3.3 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 (im rückwärtigen Grundstücksbereich), gärtnerisch mit Bäumen, Büschen, Hecken und Zierrasen angelegt werden.

Die Kosten der ausstehenden Arbeiten werden (pauschal) mit rd. **130.000,- €** beziffert (vgl. auch Ziffer 3.1.5).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Reichskanzler-Müller-Straße 18 - 30**, zum Wertermittlungsstichtag **05.07.2023** ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	111.160	11
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/23	3.733 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.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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.

Vergleichswertverfahren

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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21) 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 BGH 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. Dies ist z.B. bei Mietshäusern und Geschäftshäusern der Fall.

Ebenso: OLG Hamburg vom 24.04.1970, 1 U 117/69, WM 1970 S. 945 (948).

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	=	05.07.2023
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	=	3.733 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	05.07.2023	× 1,08	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.404,00 €/m ²	
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Mischgebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	1.404,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.404,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.404,00 €/m ²
Fläche		×	3.733 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	5.241.132,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023

rd. 5.240.000.- €

E 01

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

Entsprechende Recherchen ergaben, dass der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 31.12.2020 (1.100.- €) und 01.01.2022 (1.300.- €), um rd. 18 % angestiegen ist.

Laut Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Mannheim, kann ein „Trend“, bzw. die Höhe eines Bodenwertanstiegs über den 01.01.2022 hinaus, nicht prognostiziert werden. Diesbezügliche Auswertungen fehlen bislang. Aufgrund der aktuellen Marktlage, insbesondere des deutlichen Zinsanstiegs bei Hypothekendarlehen, dürfte sich jedoch eine weitere Bodenwertsteigerung bei 5 - 10 % bewegen.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohn-/ Gewerbeflächen (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	Ladenflächen im Erdgeschoss	1.714,00	14,00	23.996,00	287.952,00
	Wohnfl. 53–67 m²/ 2-Zimmer-Wgs.	1.717,00	14,15	24.295,55	291.546,60
	Wohnfl. 72–99 m²/ 3-Zimmer-Wgs.	4.912,00	14,20	69.750,40	837.004,80
	Wohnfl. 100–110 m²/ 4-Zimmer-Wgs.	2.085,00	14,80	30.858,00	370.296,00
Summe		10.428,00		148.899,95	1.786.799,40

Das Wertermittlungsgrundstück wurde am Wertermittlungsstichtag teilweise genutzt.

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete**, sowie auf Grundlage der fiktiven Fertigstellung (vgl. hierzu auch Ziffer 4.4.3/ „Wohn-/ Gewerbeflächen“ und „Rohertrag“).

Die Nettokaltmieten beinhalten auch vorzunehmende Zuschläge gemäß den Ausführungen des Mannheimer Mietspiegels 2023/ 2024.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1.786.799,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) -gesamt-	
14,88 % des Rohertrags (als Einzelermittlung) – Gewerbe	–
12,45 % des Rohertrags (als Einzelermittlung) – Wohnen	229.508,14 €
jährlicher Reinertrag	= 1.557.291,30 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,10 % von 5.240.000,00 €	
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–
	162.440,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.394.851,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 3,10 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 75 Jahren Restnutzungsdauer	×
	28,990
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.436.738,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.240.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 45.676.738,03 €
marktübliche Zu- und Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 45.676.738,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.600.000,00 €
Ertragswert	= 39.076.738,03 €
	rd. 39.000.000,00 €

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; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen

Wohn-/ Gewerbeflächen

Die Wohn- und Gewerbeflächen konnten entsprechenden Aufzeichnungen des Projektmanagements entnommen und vor Ort stichprobenhaft plausibilisiert. Hierbei wurde der Stand 09.10.2022 zugrunde gelegt. Weitere Aufzeichnungen des planenden Architekten vom 30.04.2020 wurden ebenfalls zur Plausibilisierung herangezogen.

Demnach befinden sich im Gebäude 3+4 insgesamt 1.714 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss (9 Einheiten), sowie 8.714 m² Wohnfläche in den Obergeschossen 1 – 5.

Die Wohnflächen verteilen sich auf 105 Wohnungen.

Hierbei handelt es sich um

- a) 30 x 2-Zimmer (1.717 m² Wfl.), bei ca. 53 – 69 m²,
- b) 55 x 3-Zimmer (4.912 m² Wfl.), bei ca. 72 – 99 m² und
- c) 20 x 4-Zimmer (2.085 m² Wfl.), bei ca. 100 – 110 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 des Sachverständigen, den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, den Auswertungen der Stadt Mannheim/ Fachbereich Wirtschaft- und Strukturförderung, den Auswertungen der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, den Auswertungen im Hallen-/ Büromarktspiegel Mannheim (Industrial Bundle), dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel, dem Mietspiegel der Stadt Mannheim und den Auswertungen unter [7], als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

b) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim hat für das Jahr 2020 **Rohrertragsfaktoren für gemischt genutzte Grundstücke** wie folgt abgeleitet: Eine Spanne von **10,3 - 16,3** und **20 - 40** Jahren Restnutzungsdauer. 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.

Gewerbe

c) Die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH weist in ihrem Immobilienmarktbericht 2022 für Büroflächen eine monatliche „City-(Nettokalt)-Durchschnittsmiete“ i.H. von **15,90 €/ m² Bürofläche** aus. Dies, bei einem Rückgang pro m² gegenüber 2021 um 1,70 €. Bei dieser Auswertung wurde (auch) die monatliche „City-(Nettokalt)-Spitzenmiete“ mit **18,90 €/ m² Bürofläche** ausgewiesen. Unterschiede zwischen „mittlerem“ und „gehobenem“ Nutzungswert erfolgten hierbei nicht. **Ladenmieten werden dort nicht betrachtet.**

d) Ladenmieten im Nebenkern (1b/ groß), werden im IVD-Preisspiegel Rhein-Neckar 2022/ 2023 mit **13,65 €/ m² Gewerbefläche** ausgewiesen. Im Preisspiegel 2021/ 2022 sind **13,54 €/ m² Gewerbefläche** verzeichnet, was einen Rückgang von 0,11 €/ m² bedeutet. Dieser Mietansatz (**13,00 – 14,00 €/ m² Gewerbefläche**), wurde auch von BNP Paribas Research bestätigt.

Hierbei ist zu beachten, dass die Bürolage Postquadrat Mannheim neben dem „Glückstein-Quartier/ Victoria-turm“, die derzeitige Top-Lage in Mannheim darstellt. Der Bereich des Wertermittlungsgrundstücks wird von der Wirtschafts- und Strukturförderung in Bezug auf die Ladenflächen als „Nebenkern/ 1b-Lage“ eingestuft.

Wohnen

e) Der Mietspiegel der Stadt Mannheim (2023/ 2024) weist eine monatliche Basismiete aus bei

- a) 53 – 69 m², in Höhe von 8,25 – 8,06 €/ m² Wohnfläche,
- b) 72 – 99 m², in Höhe von 8,07 – 8,42 €/ m² Wohnfläche,
- c) 100 – 110 m², in Höhe von 8,44 – 8,59 €/ m² Wohnfläche.

Entsprechende Zuschläge der Tabellen 1 – 5 von insgesamt 74 % wurden beim Mietansatz Ziffer 4.4.2 entsprechend berücksichtigt.

f) 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 allgemeine Spanne der Nettokaltmiete wird hier mit 11,81 – 13,52 €/ m² Wohnfläche ausgewiesen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet.

Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte 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. 636002 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 04.04.2023.

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.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn-/ Gewerbe- fläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Gewerbe: Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Stand: 10/2022):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Gewerbefläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3	----	8.638,56
Instandhaltungskosten	----	13,24	22.693,36
Mietausfallwagnis	4	----	11.518,08
Summe			42.850,00 (14,88 % des Gewerbe- Rohertrags)

Wohnen: Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Stand: 10/2022):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	35.548,80
Instandhaltungskosten	----	13,24	115.373,36
Mietausfallwagnis	2	----	35.735,98
Summe			186.658,14 (12,45 % des Wohnen- Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte, den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, den Auswertungen in [7], sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

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 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. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 (nicht Abschlussmieten), Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (entspricht im Mittel Anlage 3/ SW RL), 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 (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 2020 **Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeanteil < 50 %** lediglich mit einer Gebäude-Restnutzungsdauer von max. 35 Jahren abgeleitet. Diese Auswertung würde hier zu fehlerhaften Ergebnissen führen und kann nicht herangezogen werden.

c) Aufgrund der insgesamt positiv prognostizierten Lage bei Gewerbeeinheiten, der deutlichen Erholung nach der Corona-Pandemie, sowie dem Zustand „Neubau-Erstbezug“ mit unterstelltem „gehobenen“ Ausstattungszustand, wird ein Liegenschaftszinssatz i.H. von 3,10 % als angesetzt.

Hierbei ist zu beachten, dass speziell die Gewerbelage Postquadrat Mannheim (insbesondere im Bürobereich), neben dem „Glückstein-Quartier/ Victoriaturm“, die derzeitige Top-Lage in Mannheim darstellt.

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 **“Bäumängel 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.“

a) Die genannte Kalkulation stammt im Wesentlichen vom Projektmanagement vom 27.01.2023 zum Bautenstand vom 07.10.2022. Einzelne Positionen wurden vom Sachverständigen bestimmt (insbesondere Außenanlagen und diverse Zuschläge).

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 **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **68165 Mannheim-Schwetzingenstadt, Reichskanzler-Müller-Straße 18 – 30**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	111.160	11
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwetzingenstadt	5.123/23	3.733 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

39.000.000.- €
(neununddreißigmillionen Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 13.07.2023



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).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023.
- [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] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2023.
- [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.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2023.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dählhaus/ 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.

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.

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.

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 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:	Wohn- und Geschäftshaus Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Wohn- und Geschäftshaus Auszug aus dem Stadt(teil)plan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Außenansichten Foto 1 Ansicht von Norden
Anlage 5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Außenansichten Foto 2 Ansicht von Süd-Osten
Anlage 6:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Außenansichten Foto 3 Ansicht von Nord-Westen
Anlagen 7.1 - 7.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Außenansichten/ Bauschäden Fotos 4 - 8 Erforderliche Rest-Fertigstellungsaufwendungen im Bereich der straßenseitigen Haus- eingänge/ -zufahrt
Anlage 8:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Außenanlagen/ Bauschäden Foto 9 Erhebliche Rest-Fertigstellungsaufwendungen im Bereich der rückwärtigen Außenanla- gen
Anlagen 9.1 - 9.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Fotos 10 - 14
Anlage 10:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Foto 15 Erforderliche Rest-Fertigstellungsaufwendungen im Bereich aller Personenaufzüge

Anlage 11:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- Untergeschoss Grundrissplan
Anlage 12:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Untergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 13:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Untergeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlagen 14.1 - 14.4:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4 Untergeschoss Innenansichten I Fotos 16 – 19
Anlagen 15.1 – 15.6:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Untergeschoss Innenansichten II Fotos 20 – 25
Anlage 16:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- Erdgeschoss Grundrissplan
Anlage 17:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Erdgeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 18:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Erdgeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlagen 19.1 – 19.4:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4 Erdgeschoss Innenansichten I Fotos 26 – 29
Anlagen 20.1 - 20.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4 Erdgeschoss Innenansichten II Fotos 30 – 34

Anlage 21:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 1. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 22:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 2. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 23:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 3. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 24:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 4. Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 25:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 5. Obergeschoss Grundrissplan
Anlagen 26.1 – 26.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 1. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 35 – 39
Anlagen 27.1 – 27.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 2. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 40 – 44
Anlagen 28.1 – 28.3:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 2. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 45 – 47
Anlagen 29.1 – 29.6:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 2. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 48 – 53
Anlagen 30.0 – 30.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- 3. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 54 – 58

Anlage 31:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 32:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlage 33:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 2. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 34:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 2. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlage 35:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 3. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 36:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 3. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlage 37:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 4. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 38:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 4. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 2)
Anlage 39:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 5. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 40:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 5. Obergeschoss Grundrissplan (Teil 2)

Anlagen 41.1 – 41.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 59 – 63
Anlagen 42.1 – 42.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 64 – 68
Anlagen 43.1 – 43.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 69 – 73
Anlagen 44.1 – 44.3:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 1. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 74 – 76
Anlagen 45.1 – 45.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 2. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 77 – 81
Anlagen 46.1 – 46.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 3. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 82 – 86
Anlagen 47.1 – 47.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 3. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 87 – 91
Anlagen 48.1 – 48.4:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 4. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 92 - 95

Anlagen 49.1 – 49.6:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 4. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 96 – 101
Anlagen 50.1 – 50.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 5. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 102 – 106
Anlagen 51.1 – 51.5:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 5. Obergeschoss Wohnung Innenansichten Fotos 107 – 111
Anlagen 52.1 und 52.2:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- 5. Obergeschoss Wohnung Innenansichten/ Bauschäden Fotos 112 und 113 Fehlende Randabschlüsse bei den Balkonen in praktisch allen Wohnungen
Anlage 53:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3- Dachdraufsicht Grundrissplan
Anlage 54:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Dachdraufsicht Grundrissplan (Teil 1)
Anlage 55:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 4- Dachdraufsicht Grundrissplan (Teil 2)
Anlagen 56.1 – 56.4:	Wohn- und Geschäftshaus -Haus 3 und 4- Dachdraufsicht Fotos 114 – 117