

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mannheim  
Vollstreckungsgericht  
68149 Mannheim

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 22.10.2025

AZ.: MA 2K35/23 K1

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück**  
in **68305 Mannheim, Lampertheimer Str. 178**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.09.2025 ermittelt mit rd.

**620.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Dreifamilienwohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Garagen	12
3.4	Nebengebäude	12
3.5	Außenanlagen	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
4.5	Sachwertermittlung	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Sachwertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>36</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Lampertheimer Str. 178 68305 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim, Nr. 18439, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Flurstück 9747, Fläche 382 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 16.11.2023 (Datum des Beschlusses) bzw. Schreiben vom 02.07.2025 des Amtsgerichtes Mannheim zur Fortsetzung

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.09.2025
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
	Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 27.04.2023</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Sachwertfaktor und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Bewilligungstexte
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Flächen
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Altlastenauskunft
- Mietverträge
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Mannheim 2024
- Mietspiegel der Stadt Mannheim 2025/26

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

#### 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	Wohnung im Erdgeschoss eigengenutzt Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss vermietet
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mannheim (ca. 318.000 Einwohner) Stadtteil Käfertal (ca. 34.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 130 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 36, B 37, B 38, B 44
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 6
	<u>Bahnhof:</u> Mannheim
	<u>Flughafen:</u> Mannheim, Frankfurt 70 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordöstlicher Stadtrand des Stadtteils Käfertal
	öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahn), Schule und Kindergarten in fußläufiger Entfernung
	weiterführende Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und alle übrigen Einrichtungen in Mannheim
	gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
	Lageklasse 3 nach Einteilung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (gutes Wohnumfeld, bevorzugte Wohngebiete mit positivem Image, geringe Immissionen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Ostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 13 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 382,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Bauwischgarage eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 28.11.2023 ist gemäß den derzeitig beim Fachbereich Klima, Natur, Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation 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:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mannheim Nr. 18439 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen ausschließlicher Nutzung zu Wohnzwecken für die Stadt Mannheim – nicht wertrelevant
- Belastung des 1/2 Anteils des Miteigentümers Abt. I lfd. Nr. 4.2: Nießbrauch (Begünstigte weiblich, 89 Jahre alt)  
Die Wertminderung durch den Nießbrauch auf den hälftigen Miteigentumsanteil wird auf  $161.500 \text{ €} \cdot 1/2 = \underline{\underline{80.750 \text{ €}}}$  geschätzt.
- Zwangsversteigerungsvermerk  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es bestehen unbefristete Mietverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet seit 01.09.2004, aktuelle Nettokaltmiete 690,00 €. Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet seit 01.06.2021, aktuelle Nettokaltmiete 650,00 €.

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan von 1979 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
II = 2 Vollgeschosse (max.)  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)  
o = offene Bauweise  
SD = Satteldach

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mannheim vom 30.11.2023 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt, die Wohnungen im Ober- bzw. im Dachgeschoss sind vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

### 3.2 Dreifamilienwohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: einseitig angebautes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert

Baujahr: 1981

Modernisierung: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vermutlich Mitte der 1980er Jahre

Wohnfläche: Die Wohnfläche der Wohnungen im Erd- bzw. im Obergeschoss beträgt jeweils rd. 105 m<sup>2</sup> (Balkon bzw. Terrasse zu 50 % bei der Flächenberechnung berücksichtigt); die Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss beträgt rd. 76 m<sup>2</sup>.

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 560 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Keller- und Versorgungsräume, Hobbyraum mit Zugang zum Garten, WC

#### Erdgeschoss:

Wohnung mit 3 ZKB, Flur, Abstellraum und Terrasse

#### Obergeschoss:

Wohnung mit 3 ZKB, Flur, Abstellraum und Balkon

#### Dachgeschoss:

Wohnung mit 3 ZKB, Flur, Abstellraum

Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung siehe Anlagen 3 und 4

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag (schadhaft), einfaches Stahlgeländer  <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton ohne Belag, Handlauf aus Stahl  <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz, Stahlgeländer, Handlauf aus Holz

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium mit Drahtglas

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton)  
Dachflächen bauzeittypisch gedämmt  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

- siehe auch Baubeschreibung, Anlage 6 –

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: bauzeittypische, mittlere Ausstattung  
je Raum ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen  
Türöffner, Gegensprechanlage, Satellitenantenne, Zähler-  
schrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung: Gas-Zentralheizung, Wärmeerzeuger Viessmann VitoGas 100,  
Bj. vtl. 2001  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich überwiegend mit Fliesen-  
belag, in der Wohnung im Obergeschoss teilweise mit Laminat-  
belag, Nassbereiche mit Fliesen

Wandbekleidungen: Rauputz, Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten),  
Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: überwiegend Holzdecken (Nut und Feder)  
Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung  
Dachflächenfenster aus Holz  
Rollläden aus Kunststoff  
Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Naturstein

Türen: Wohnungseingangstüren:  
furnierte Edelholztüren mit Holzzargen

Zimmertüren:  
furnierte Edelholztüren mit Holzzargen  
Griffe und Beschläge aus Metall

sanitäre Installation:	<p><u>Bäder der Wohnungen im EG und OG:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Doppelwaschbecken, Bidet baujahresgemäße, mittlere Ausstattung, farbige Sanitärobjekte</p> <p><u>Duschbäder der Wohnungen im EG und OG:</u> eingebaute Dusche mit Kabine, WC, Waschbecken elektrische Entlüftung (Ventilator) ältere Ausstattung, durchschnittliche Qualität</p> <p><u>Bad der Wohnung im DG:</u> eingebaute Eckdusche mit Kabine, wandhängendes WC, Waschbecken elektrische Entlüftung (Ventilator) ältere Ausstattung, durchschnittliche Qualität, weiße Sanitärobjekte</p>
------------------------	--

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, überdachte Terrasse, Markise, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Einbauküchen (nicht in der Wertermittlung enthalten)
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Schäden am Fliesenbelag der Hauseingangstreppe Sprung am Fliesenbelag des Bades im DG
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitgehend baujahresgemäß. Es besteht geringfügiger Instandsetzungsbedarf und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Garagen

Baujahr: 1981  
Bauart: massiv  
Außenansicht: verputzt  
Dachform: Flachdach  
Tor: Stahlschwingtore

### 3.4 Nebengebäude

keine

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Holzzaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 68305 Mannheim, Lampertheimer Str. 178 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Mannheim	Nr. 18439		
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal		Flurstück 9747	Fläche 382 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 21–ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **670,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	382 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>670,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,040	E1
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	lagetypisch	Garten mit Ostausrichtung	× 0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	661,96 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	382	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,900	E3
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>595,76 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>595,76 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	382 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	227.580,32 €	
			<b>rd. 230.000,00 €</b>	

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

#### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00  
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

#### E3

Eckgrundstücke werden in der Regel mit einem deutlichen Preisabschlag gehandelt, da sowohl der erhöhte Straßenverkehr als auch die erhöhten Aufwendungen für Straßenbeiträge und Straßensäuberung negativ gewertet werden. Darüber hinaus fehlt einem Eckgrundstück ein Stück Privatsphäre. Ein Abschlag von 10 % ist angemessen.

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

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (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 Grund und 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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **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.

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

### 4.4.2 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 Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, 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.

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

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

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die 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)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 nachfolgende 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung mit Terrasse EG	105		-	0,00	0,00
	2	Wohnung mit Balkon OG	105		6,57	690,00	8.280,00
	3	Wohnung DG	76		8,55	650,00	7.800,00
	4	Hobbyraum KG	30			0,00	0,00
Garagen	5	Garage		2		0,00	0,00
Summe			316	2		1.340,00	16.080,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung mit Terrasse EG	105		10,38	1.090,00	13.080,00
	2	Wohnung mit Balkon OG	105		10,38	1.090,00	13.080,00
	3	Wohnung DG	76		9,80	745,00	8.940,00
	4	Hobbyraum KG	30		5,00	150,00	1.800,00
Garagen	5	Garage		2	60,00	120,00	1.440,00
Summe			316	2		3.195,00	38.340,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>38.340,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>6.059,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 32.280,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 230.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>6.900,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 25.380,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,877</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 453.721,84 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 230.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 683.721,84 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 683.721,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 58.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 625.721,84 €</b>
	<b>rd. 626.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Mannheim weist Mieten für frei finanzierte Wohnungen aus. Nach Anpassung der Basismiete um Baujahr, Bad-/Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Lage beträgt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen im Erd- bzw. im Obergeschoss mit 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8,89 €/m<sup>2</sup>, für die Wohnung im Dachgeschoss mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8,41 €/m<sup>2</sup>; die Bandbreite beträgt +/- 15 %. Unter Berücksichtigung der Bandbreite ergäbe sich daraus für die Wohnungen im Erd- bzw. im Obergeschoss ein oberer Spannenwert von max. 10,40 €/m<sup>2</sup>, monatlich 1.092 € (Wohnung im Dachgeschoss max. 9,84 €/m<sup>2</sup>, monatlich 747,84 €).

Für die Wohnungen im Erd- bzw. im Obergeschoss wird unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften eine Miete von monatlich gerundet 1.090,00 €, für die Wohnung im Dachgeschoss von monatlich gerundet 745,00 € als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### Hinweis:

Es wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 556 d BGB hingewiesen. Bei einer Neuvermietung darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Möglicherweise ist hierbei mit einer reduzierten Miete zu rechnen.

##### Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
Instandhaltungskosten	286 m <sup>2</sup> Wohnfläche	14,00 €/m <sup>2</sup>	4.004,00 €
	2 Garagen	104,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		766,80 €
Summe			6.059,80 €

##### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Mannheim veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Drei-/Mehrfamilienhäuser mit 20 – 55 Jahren Restnutzungsdauer beträgt durchschnittlich 2,9 % (Standardabweichung +/- 0,2, Spanne 1,5 – 4,7 %).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von gerundet 3,0 % angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.000,00 €
• Instandsetzung (z. B. Fliesenbeläge), pauschal	-3.000,00 €
Ertragsbesonderheiten:	-55.000,00 €
• Mietabweichungen (Mindermieten)	-55.000,00 €
Summe	-58.000,00 €

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen	
Objektart:	Dreifamilienwohnhaus
Lage im Objekt:	Obergeschoss
Art der Nutzung:	Wohnung mit Balkon
Wohnfläche:	105 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	3,00 %
marktübliche Miete:	10,38 € / m <sup>2</sup> (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,57 € / m <sup>2</sup>
letzte Mietanpassung:	01.08.2021
Baujahr / geschätzte RND:	1981 / 26 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete	6,57 € / m <sup>2</sup>
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.10.2025 -31.12.2025	6,57	689,85	10,38	1.089,90	-1.200,15	-1.194,27	-1.194,27
01.01.2026 -31.12.2026	7,23	759,15	10,54	1.106,70	-4.170,60	-4.073,33	-5.267,60
01.01.2027 -31.12.2027	7,23	759,15	10,70	1.123,50	-4.372,20	-4.144,19	-9.411,79
01.01.2028 -31.12.2028	7,23	759,15	10,86	1.140,30	-4.573,80	-4.207,26	-13.619,05
01.01.2029 -31.12.2029	7,95	834,75	11,02	1.157,10	-3.868,20	-3.453,18	-17.072,23
01.01.2030 -31.12.2030	7,95	834,75	11,19	1.174,95	-4.082,40	-3.536,84	-20.609,07
01.01.2031 -31.12.2031	7,95	834,75	11,36	1.192,80	-4.296,60	-3.612,52	-24.221,59
01.01.2032 -31.12.2032	8,75	918,75	11,53	1.210,65	-3.502,80	-2.858,17	-27.079,76
01.01.2033 -31.12.2033	8,75	918,75	11,70	1.228,50	-3.717,00	-2.943,42	-30.023,18
01.01.2034 -31.12.2034	8,75	918,75	11,88	1.247,40	-3.943,80	-3.030,85	-33.054,03
01.01.2035 -31.12.2035	9,63	1.011,15	12,06	1.266,30	-3.061,80	-2.283,56	-35.337,59
01.01.2036 -31.12.2036	9,63	1.011,15	12,24	1.285,20	-3.288,60	-2.380,31	-37.717,90
01.01.2037 -31.12.2037	9,63	1.011,15	12,42	1.304,10	-3.515,40	-2.469,38	-40.187,28
01.01.2038 -31.12.2038	10,59	1.111,95	12,61	1.324,05	-2.545,20	-1.735,08	-41.922,36
01.01.2039 -31.12.2039	10,59	1.111,95	12,80	1.344,00	-2.784,60	-1.842,25	-43.764,61
01.01.2040 -31.12.2040	10,59	1.111,95	12,99	1.363,95	-3.024,00	-1.941,58	-45.706,19
01.01.2041 -31.12.2041	11,65	1.223,25	13,18	1.383,90	-1.927,80	-1.201,25	-46.907,44
01.01.2042 -31.12.2042	11,65	1.223,25	13,38	1.404,90	-2.179,80	-1.318,16	-48.225,60
01.01.2043 -31.12.2043	11,65	1.223,25	13,58	1.425,90	-2.431,80	-1.427,13	-49.652,73
01.01.2044 -31.12.2044	12,82	1.346,10	13,78	1.446,90	-1.209,60	-688,90	-50.341,63
01.01.2045 -31.12.2045	12,82	1.346,10	13,99	1.468,95	-1.474,20	-814,84	-51.156,47
01.01.2046 -31.12.2046	12,82	1.346,10	14,20	1.491,00	-1.738,80	-932,69	-52.089,16
01.01.2047 -31.12.2047	14,10	1.480,50	14,41	1.513,05	-390,60	-203,35	-52.292,51
01.01.2048 -31.12.2048	14,10	1.480,50	14,63	1.536,15	-667,80	-337,38	-52.629,89
01.01.2049 -31.12.2049	14,10	1.480,50	14,85	1.559,25	-945,00	-463,38	-53.093,27
01.01.2050 -	15,07	1.582,35	15,07	1.582,35			-53.093,27
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							<b>-53.093,27</b>

**Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen**

Objektart:	Dreifamilienwohnhaus
Lage im Objekt:	Dachgeschoss
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	76 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	3,00 %
marktübliche Miete:	9,80 € / m <sup>2</sup> (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	8,55 € / m <sup>2</sup>
letzte Mietanpassung:	01.06.2021
Baujahr / geschätzte RND:	1981 / 26 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete	8,55 € / m <sup>2</sup>

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.10.2025 -31.12.2025	8,55	649,80	9,80	744,80	-285,00	-283,60	-283,60	
01.01.2026 -31.12.2026	9,41	715,16	9,95	756,20	-492,48	-480,96	-764,56	
01.01.2027 -31.12.2027	9,41	715,16	10,10	767,60	-629,28	-596,47	-1.361,03	
01.01.2028 -31.12.2028	9,41	715,16	10,25	779,00	-766,08	-704,71	-2.065,74	
01.01.2029 -31.12.2029	10,35	786,60	10,40	790,40	-45,60	-40,68	-2.106,42	
01.01.2030 -31.12.2030	10,35	786,60	10,56	802,56	-191,52	-165,97	-2.272,39	
01.01.2031 -31.12.2031	10,35	786,60	10,72	814,72	-337,44	-283,69	-2.556,08	
01.01.2032 -	10,88	826,88	10,88	826,88			-2.556,08	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								<b>-2.556,08</b>

**Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)**

Objektadresse:	Lampertheimer Str. 178 68305 Mannheim
Bewertungseinheit:	Gesamtfläche

LfdNr	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €)
2	Dreifamilienwohnhaus	Wohnung mit Balkon	OG	-53.093,-
3	Dreifamilienwohnhaus	Wohnung	DG	-2.556,-
Barwert aller Mietabweichungen				<b>-55.649,00</b> <b>rd. – 55.000,00</b>

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienwohnhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	786,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 560 m <sup>2</sup>	rd. 36 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	465.160,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.291,76 €	32.929,56 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.291,76 €	32.929,56 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	16 Jahre
• prozentual		62,86 %	73,33 %
• Faktor	x	0,3714	0,2667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	325.826,16 €	8.782,31 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>334.608,47 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>16.730,42 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>351.338,89 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>230.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>581.338,89 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>668.539,72 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>58.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>610.539,72 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>611.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Dreifamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Dreifamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	720,00	58,0	417,60
3	825,00	42,0	346,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,4			764,10

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 764,10 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß  
Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einspanner × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
• Reihenendhäuser × 0,980

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 786,26 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 786,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garagen**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Ausbau Kellerraum zu Hobbyraum mit WC, rd. 30 m <sup>2</sup> * 300 €/m <sup>2</sup>	9.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Balkon OG	8.000,00 €
Kelleraußentreppe	5.000,00 €
Hauseingangstreppe und -überdachung	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	25.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (334.608,47 €)	16.730,42 €
Summe	16.730,42 €

### Restnutzungsdauer

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 230.776 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 578 Kaufpreisen. Zum Marktdatenstichtag 01.04.2025 beträgt der Sachwertfaktor 1,15.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,15 angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objekt-spezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

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

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Rendite- als auch als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich auch an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird auch aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb ebenfalls angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **626.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **611.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[611.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 626.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 620.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 68305 Mannheim, Lampertheimer Str. 178

Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	18439	2
Gemarkung		Flurstück
Mannheim, Stadtteil Käfertal		9747

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

**620.000 €**

**in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 17. September 2025



#### Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

**Wertermittlungsergebnisse**Für das **Grundstück**in **Mannheim, Lampertheimer Str. 178**

Flur

Flurstücksnummer **9747**Wertermittlungstichtag: **02.09.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]	
Grundstück	baureifes Land	frei	602,09	382,00	230.000,00	
Summe:			602,09	382,00	230.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäude- bezeichnung Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Grundstück	Dreifamilien- wohnhaus	560	316	1981	70	26	
Grundstück	Garagen	36		1981	60	16	

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor
Grundstück	38.340,00	6.059,80 € (15,81 %)	3,00	1,15

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	727,85 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-183,54 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.962,03 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>16,17</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>19,21</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	626.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	611.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>620.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.09.2025

<b>Bemerkungen</b>

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Baubeschreibung
- Anlage 6: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Lageplan**

Seite 1 von 1



Abb. 1: Lageplan (aus Bauakte)



**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 5

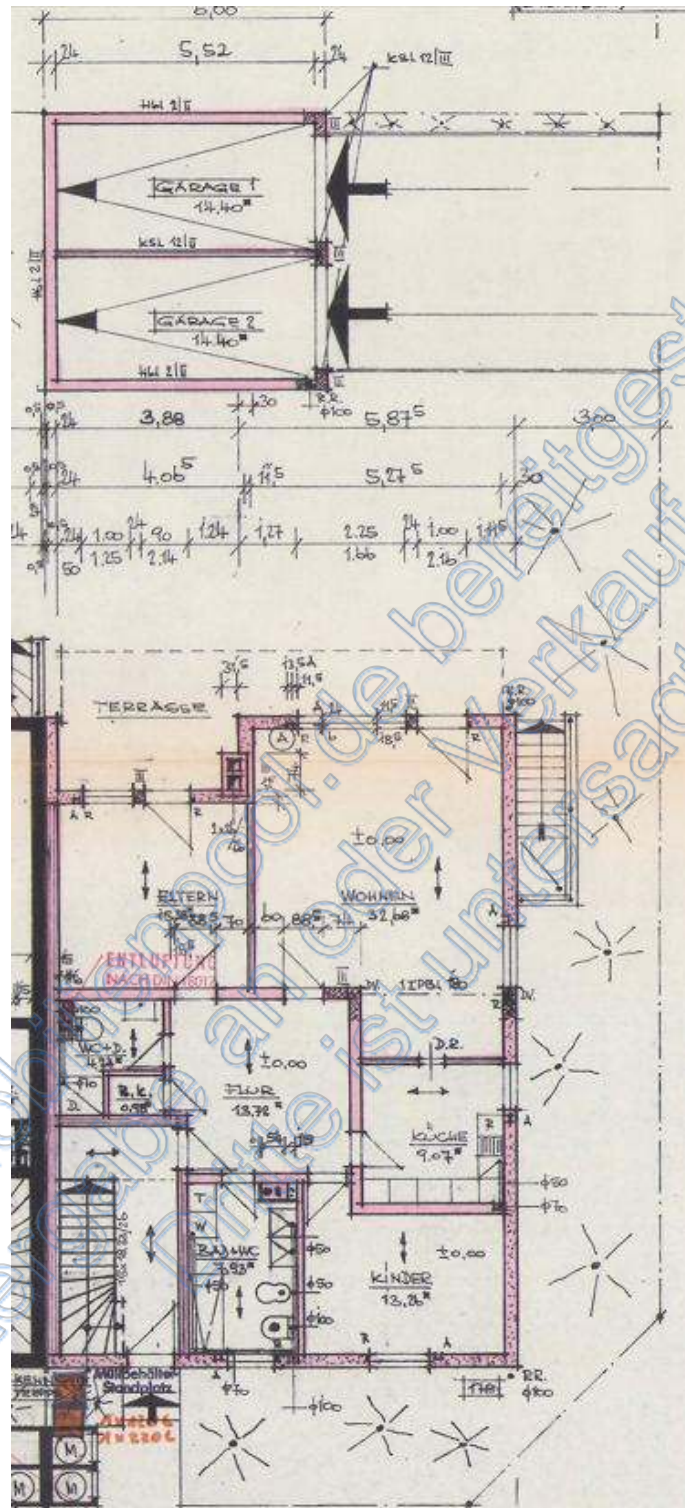


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

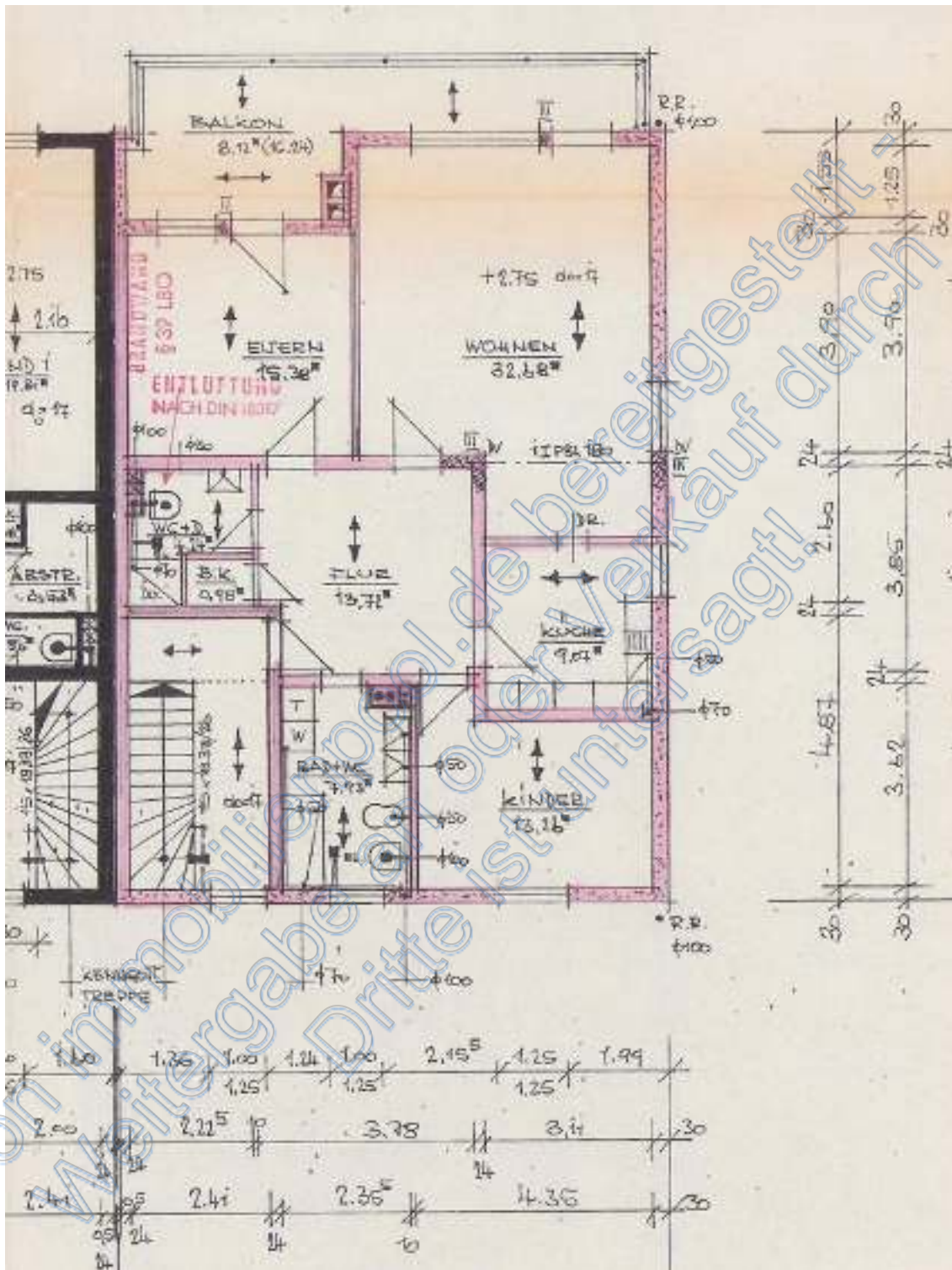


Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

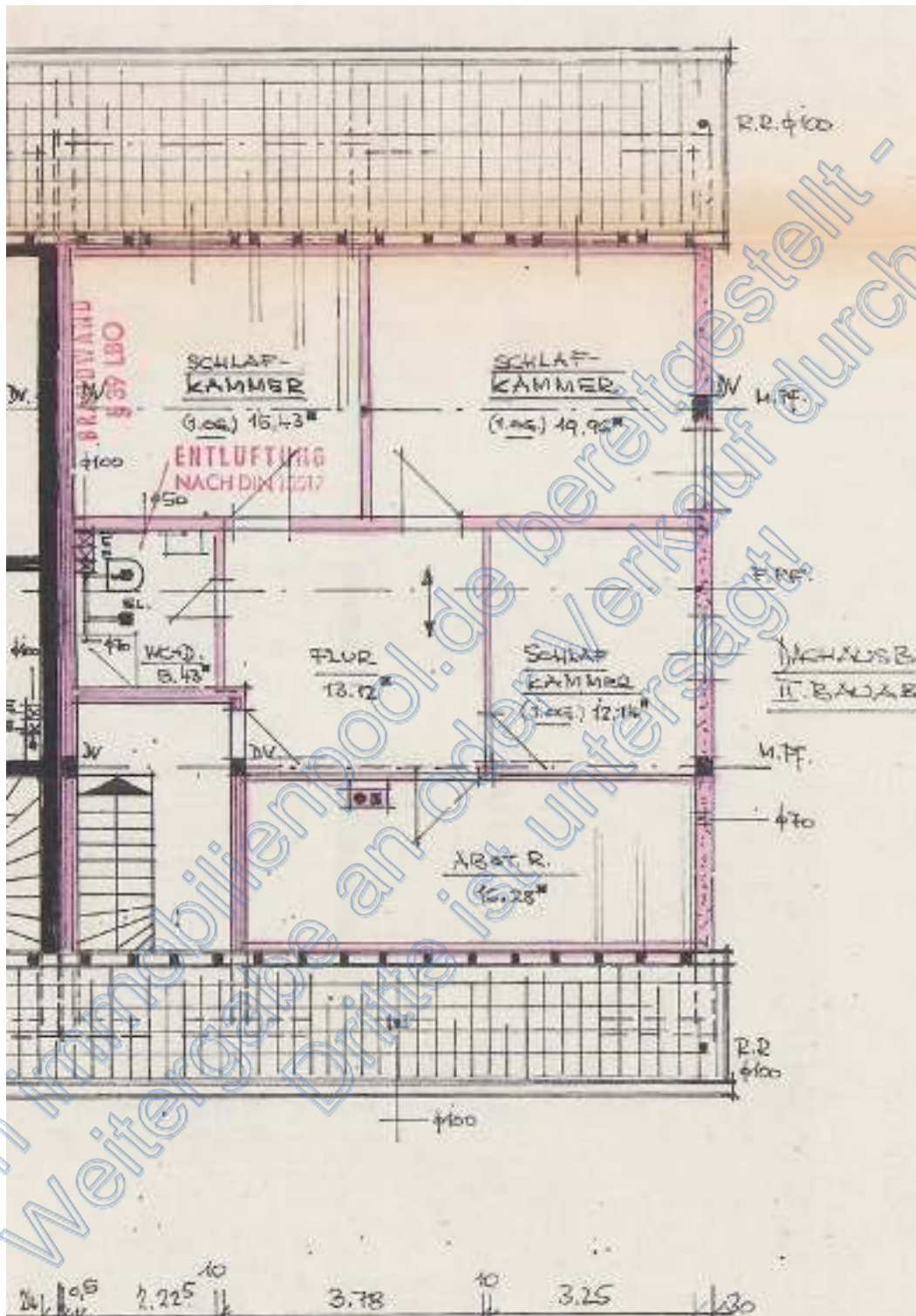


Abb. 4: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Bauakte)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 5

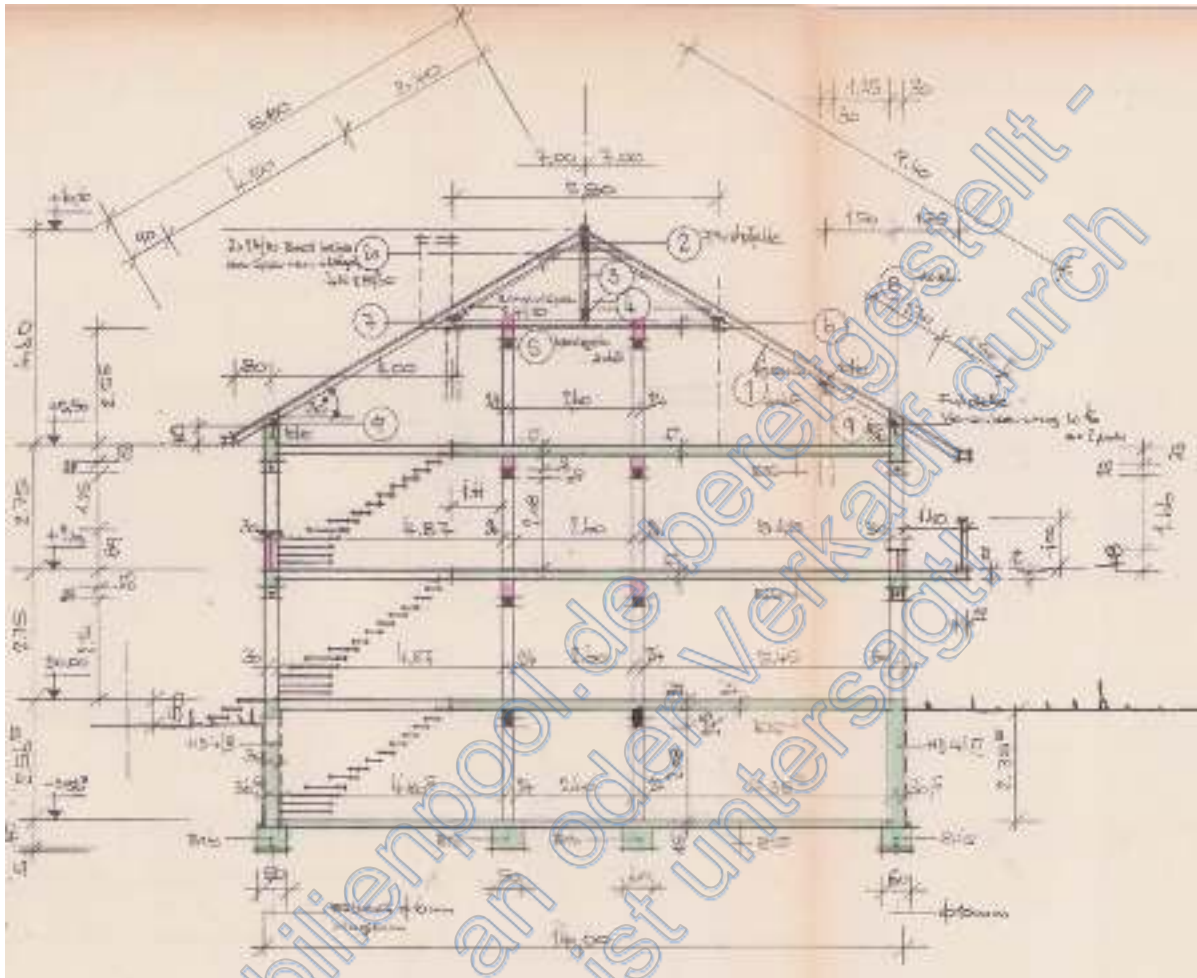


Abb. 5: Schnitt (aus Bauakte)

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 3

		Fläch. Nr.	Etage Nr.
Wohnhaus Nr. 37N 283			5
Bauherr:		Brutto	
Neubau: Wohnhaus 6800 M.A. = 34 Kämpel Lampenther: unabh. TB		2	
EG.	WOHNEN : $5,27^5 \times 5,45 + 1,59 \times 3,44$	=	32,68
(WEITER)	ELTERN : $4,06^5 \times 3,90$	=	15,84
	KÜCHE : $3,00^5 \times 3,44$	=	10,32
	KINDER : $4,25 \times 3,00 + 0,62 \times 1,00$	=	13,77
	BAD+WC : $1,37^5 \times 3,62 - 0,45 \times 0,47$	=	4,93
	FLUR : $3,45^5 \times 3,45 + 0,32^5 \times 1,90$	=	13,72
	WC : $1,22^5 \times 1,60 - 1,22^5 \times 1,00$	=	4,24
	B.K. : $1,12^5 \times 0,90 - 0,32^5 \times 0,90$	=	0,98
Summe NR Wohnhaus EG. n.			97,26
Bemerkung: 109-21, Kett. 1.7.1980			

Korrektur „Balkon“ -> Terrasse, Wohnung im EG = OG → 105 m<sup>2</sup>

Bild 1: Wohnflächenberechnung (aus Bauakte)

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 3

		Pos. Nr.	Seite Nr.:
Wohnhaus 102 JIN 283			6
		Bauherr:	
		102 Brutto	102 Netto 3%
T.OG.	WOHNEN : $5,77^5 \times 5,45 + 4,59 \times 3,71$	=	32,68
(Rauten)	ELTERN : $4,06^5 \times 3,90$	=	15,78
	KÜCHE : $3,00^5 \times 3,11$	=	9,62
	KILNER : $4,35 \times 2,00 + 0,62 \times 1,00$	=	23,20
	BAD+WC : $2,35^5 \times 2,62 - 0,75 \times 0,77$	=	7,92
	FLUR : $3,46^5 \times 3,85 + 0,21^5 \times 2,60$	=	12,71
	WC : $2,29^5 \times 2,60 - 2,25^5 \times 1,00$	=	4,24
	BK : $1,72^5 \times 0,90$	=	0,92
	Balkon : $(2,92^5 \times 1,18 + 3,82 \times 1,55$ $- 0,21 \times 0,60 - 0,6 \times 0,77) \times 0,5$	=	2,12
Summe 102 Wohnhaus .....		/	105,33
Übertrag von Seite 5 .....		/	97,26
			202,64
Gesamtsumme Brutto =		/	102
Gesamtsumme Netto		=	202,64 10.
Bemerkung:	102-21, der 1.7. 1980		

Bild 2: Wohnflächenberechnung (aus Bauakte)

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 3 von 3

		Fol. Nr. 1	Seite Nr. 7
		Notafläche 112 310283	
		Bauherr:	
Bauherr:		MZ Brutto	MZ Netto -3%
Neubau: Wohnhaus			
G 800 WA-30 K 1/2000			
Lampentheimerstr. 178			
KG.	KELLER 1: 4,06 <sup>5</sup> x 3,83 <sup>5</sup>	=	15,12
	KELLER 2: 5,21 x 5,38 <sup>5</sup>	=	27,29
	(KELLER) 3: 3,15 <sup>5</sup> x 3,04 <sup>5</sup> (METER)	=	9,32
	KELLER 4: 2,93 <sup>5</sup> x 4,28 <sup>5</sup> + 1,30 x 0,62	=	12,80
Handpfl.	6,80 <sup>5</sup> x 2,51 - 0,54 x 0,95	=	16,28
Summe MZ Notafläche		=	Σ = 64,45 MZ
Bemerkung:	WA-30, don. 1. J. 1980		

Bild 3: Nutzflächenberechnung (aus Bauakte)

Anlage 5: Baubeschreibung

Seite 1 von 2

### Baubeschreibung

für das Gebäude - Flurst. - Nr. <b>9247 Lampenheimer Str. 178 MA - led. Feuert.</b>	
Bauherr:	
Planer/Typ:	

**A. Baugrundstück**

Lage des Baugebiets gem. 1. Abschn. d. BauVO: <b>WR - Wohngrundstücke n 302 M<sup>2</sup></b>	
Erhebung: <b>Doppelhaus (Hilfle) WR, 04, 02, II, 50, 0,</b>	
Baugrunderhältnisse: <b>Feinkies - Kiegsand 50 = 2,50 m<sup>2</sup></b>	

**B. Bauart und Baustoffe**

Fertighaus, Fertigteilbauweise	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Fenster (Art/Typ): <b>Jalousieverglasung = 12 m<sup>2</sup> Holz</b>
Fabrikat / System		Fensterläden (Art/Typ): <b>Rolläden PVC</b>
Aufgenommen i. d. Fertighausverzeichnis	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Türen (Art/Typ): <b>Eicheholz / Alu / Fenst.</b>
Wahl Nr.		
Kellerwände	<b>4 (Keller-Schwerb.-St.) = 30,5</b>	
Kellereisenwände (tragende Wände)	<b>KSL 12/12 = 24</b>	
Geschosswände	<b>HLL 2 10/II (Poreton) = 30</b>	Geschossläden (Gesamter Deckenaufbau):
Geschossimmerwände	<b>HLL 2 1/II u. KSL 12/II = 24</b>	a) Wohnräume: <b>Stahlblech = 2 (17) cm</b>
Kellerdecken:	<b>R25, 21 cm</b>	Lin. u. <b>Belicht. Einbaut. = 5</b>
Geschosdecken:	<b>R25, 17 cm</b>	Acryl. W. u. <b>Holz Synopel = 4</b>
Kellertreppe:	<b>Kennig o.H. - Fertigbeton</b>	b) Küchen, Bad <b>1,5</b>
Geschosstreppe:	<b>4</b>	wie von jedoch <b>Kunststoffplatten</b>
Dachkonstruktion:	<b>Stahldach 20', Holz G = II</b>	Bautechnische Sondermaßnahmen:
Dachdeckung:	<b>Frankf. Platten grau</b>	a) für den Wärmeschutz <b>3IN 410B</b>
Außenwandflächen (Material):	<b>2 cm Kunstholz - Holz</b>	<b>Poreton = 30 cm</b> auf 210 cm
Innenwandflächen (Material):	<b>1,5 cm Kalkmörtel</b>	<b>Dach 10 cm Isover 200/300</b>
		b) für den Schallschutz:
		<b>Decke 2 als 14 cm</b> nach 3IN 4109
		<b>Giebel fest 12/II = 24 cm = 300 kg/m<sup>2</sup> G.W.</b>
		Sonstige: <b>10 cm Bitum. Dampwendelplatte</b>
		<b>2 cm außen Giebelbalkenverkleidung</b>

**C. Versorgungs-Einrichtungen / Ausstattung**

Wasser / Abwasser:	<b>Stadt MA</b>	Wohnungsabschluß	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Strom:		WC	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Gas:		Eingerichtetes Bad	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Heizungsanlagen für sonstige Räume:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Spüle	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Erdsi., Kachelöfen, Zentralheizung:	<b>Zentralheizung</b>	Herd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Heizzentrale im Haus oder Anschluß an Fernwärme:	<b>im Haus</b>	Küchenschrank	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Heizenergie: Kohle - Öl - Gas - Strom:	<b>Gas</b>	Waschmaschine	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wärmewasserversorgung für sonstige Zapfstellen:		Einbaulicht	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Einbaunebel	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Besonderes:		Fernsehantennenschluß	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Haustelefon mit Türöffenanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Aufzug	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

LKB 50/73

aus Bauakte

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 2 von 2

**D. Außenanlagen**

1. Hof- und Zuwegfestlegung	Bahnknochenstraße
2. Einmündung:	Nachtbaum im Garten
3. Gärtnereiche Anlage:	Vorgarten Hs. Soem; Hausgarten, Vorg. Rasen

**E. Erläuternde Beschreibung der Baumaßnahme**

Der Bauherr und der Architekt verpflichten sich bei der Planung und der Ausführung des Bauvorhabens die Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für den Einsatz von Bundesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie die Bestimmungen des Innenministeriums über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Baden-Württemberg - Wohnungsbauförderungsbestimmungen - in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

*Mannheim* den 28.7.90  
Ort (Ort) Datum (Datum)

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

aus Bauakte

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht Hauseingang

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 8



Bild 3: Eingangsbereich und Treppenhaus



Bild 4: Eingangsbereich der Wohnung im Erdgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 8

Bild 5: Wohnzimmer und Terrasse der Wohnung im Erdgeschoss



Bild 6: Bad der Wohnung im Erdgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 8



Bild 7: Duschbad der Wohnung im Erdgeschoss



Bild 8: Detailaufnahme Türen und Bodenbeläge der Wohnung im Erdgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 5 von 8

Bild 9: Wohnbereich  
der Wohnung im  
Dachgeschoss



Bild 10: Bad der Wohnung im Dachgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 6 von 8



Bild 11: Kellertreppe



Bild 12: Heizungskeller

**Anlage 6: Fotos**

Seite 7 von 8



Bild 13: Hausanschlussraum  
im Kellergeschoss

Bild 14: Hobbyraum im Kellergeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 8 von 8



Bild 15: WC im Kellergeschoss



Bild 16: Zählerschrank und Sicherungskasten