

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

Wohnungserbbaurecht mit **3.040/100.000** Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 51459 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstücks Flurstück Nr. 7105/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Vogelstang, **Rostocker Weg 2, 4, 6, 8** zu 5.946 m² in Abteilung II unter Nr. 1 bis zum Ablauf des 99. (neunundneunzigsten) Jahres seit dem 15. August 1967, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 25** bezeichneten **Wohneinheit**

Rostocker Weg 2, 4, 6, 8 in 68309 Mannheim – Vogelstang



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 2 K 93/23

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

3. Mai 2024

Wertermittlungstichtag:

3. Mai 2024

Qualitätsstichtag:

3. Mai 2024

Grundbuchangaben:

Wohnungserbbaugrundbuch von Mannheim Nr. **94631**
Gemarkung Mannheim Flurstück Nr. **7105/3**

Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts** wird zum Stichtag **03.05.2024** ermittelt mit rd.

264.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt. Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Sachverhalte für die nachfolgende Wertermittlung des Erbbaurechts	11
4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung	12
4.3 Bodenwert	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Bodenrichtwert	14
4.3.3 Bodenwertentwicklung	14
4.3.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück	15
4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15
4.5 Ertragswertermittlung	16
4.5.1 Allgemeines	16
4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
4.5.3 Ertragswertberechnung des bebauten Wohnungs- und Teilerbbaurechts	20
5. Verkehrswert	21
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	22
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
6.2 Verwendete Literatur	22
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
Anlage 2 Bauzeichnungen	24
Anlage 3 Objektfotos vom 03.05.2024 (6 Aufnahmen)	27
Anlage 4 Baulastenauskunft	28
Anlage 5 Altlastenauskunft	29

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	2 K 93/23
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Wohnungserbbaurecht mit 3.040/100.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 51459 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr.1 verzeichneten Grundstücks Flurstück Nr. 7105/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Vogelstang, Rostocker Weg 2, 4, 6, 8 zu 5.946 m ² in Abteilung II unter Nr. 1 bis zum Ablauf des 99. (neunundneunzigsten) Jahres seit dem 15. August 1967, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohneinheit . Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist eingetragen: in (Stadtkirchenbezirk)
Grundstücksgröße:	5.946 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungserbbaugrundbuch von Mannheim Nr. 94631
Ortstermin:	3. Mai 2024
Wertermittlungsstichtag:	3. Mai 2024
Qualitätsstichtag:	3. Mai 2024
Wohnfläche:	ca. 99,00 m²
Lage:	Rostocker Weg 6, 2. Obergeschoss rechts (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Hausgeld:	401,27 EUR/Monat inklusive Erbbauzins (lt. Wirtschaftsplan 2024)
Erbbauzins:	647,75 EUR/Jahr (lt. Grundbucheintrag)
Mieter:	Eigennutzung durch Antragsgegnerin
Miete:	keine Mietzahlung
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 02.04.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 26.04.2024 geladen. Auf dringendes Anliegen der Antragsgegnerin wurde der Ortstermin im Einvernehmen mit allen Beteiligten auf den 03.05.2024 verlegt.

Gebäude und Grundstück Rostocker Weg 2, 4, 6, 8 in 68309 Mannheim wurden am **03.05.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude Rostocker Weg 6 waren zugänglich. Sämtliche Räumlichkeiten der Wohnung Nr. 25 konnten von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt. **Auf ausdrücklichen Wunsch der Antragsgegnerin werden keine Innenfotos der Wohnung Nr. 25 im Gutachten veröffentlicht.**

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile

sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 06.03.2024 und An-schreiben vom 06.03.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 03.05.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungserbbaugrundbuch von Mannheim Nr. 94631, amtlicher Ausdruck vom 19.10.2023
- Teilungserklärung vom 19.10.2002 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.03.1993, Nachtrag vom 13.06.2002 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.11.2002, Bewilligungen vom 29.04.2002, 30.04.2002, 18.09.2002
- Erbbaurechtsvertrag vom 18.10.1966
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Stadtarchiv Mannheim)
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelabrechnung 2022, Einzelwirt-schaftsplan 2024 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümersammlungen vom 22.09.2021, 17.10.2022 und 02.10.2023, Energieausweis vom 22.01.2019

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächli-chen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Anga-ben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu errei-chen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 3. Mai 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtener-stellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenhei-ten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf un-gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Vogelstang. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 320.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtbezirk Vogelstang liegt im Osten Mannheims, südöstlich der Bundesstraße B 38 und hat etwa 13.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

Mannheim liegt im nördlichen Oberrheingebiet am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar, in einer Höhe von 95 m über NN. Es ist neben Heidelberg und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 95 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Universitätsstadt Mannheim ist als bedeutende Industrie- und Handelsstadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Stuttgart, unter anderem mit dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der bedeutendsten Binnenhäfen Europas.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Mannheim entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Vogelstang**. Der Stadtbezirk wurde in den 1960er Jahren als Großwohnsiedlung planmäßig angelegt. Angrenzende Stadtbezirke sind Wallstadt im Süden und Käfertal im Norden und Westen. Nordöstlich befindet sich in etwa 3 km Entfernung Viernheim, das zum Bundesland Hessen gehört.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa südlich des Ida-Demel-Rings, westlich der Maria-Scherer-Straße und nördlich des Marie-Bernays-Platzes. Bei allen drei Straßen handelt es sich um normal befahrene Anliegerstraßen innerhalb eines Wohngebietes. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der östlichen Straßenseite des Rostocker Wegs und reicht im Norden bis an die Straße Unter dem Elkersberg. Bei dem Rostocker Weg handelt es sich um eine gering bis normal befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind sehr stark eingeschränkt.

Die unmittelbare Umgebung ist aufgelockert bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, vorwiegend aus den 1960er Jahren. Etwa 700 m südöstlich befindet sich ein Naherholungsgebiet mit einem ehemaligen Baggersee.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 2, Gebiete mit aufgelockerter Bebauung, befriedigendes Wohnumfeld ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen, keine besonderen Lärmbelästigungen.

Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt mittlere Wohnlage mit normal ausgeprägter Infrastruktur in näherer Umgebung. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 7,0 km.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle fußläufig erreichbar. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Käfertal“ in ca. 2,0 km Entfernung.

2.2. Gestalt und Form

Das insgesamt **5.946 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **7105/3** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zu den anliegenden Straßen und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex** bebaut, bestehend aus 4 miteinander verbundenen Einzelgebäuden (Nr. 2, 4, 6, 8). Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht vorhanden.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Erbbaugrundbuchs Nr. 94631** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: **Reallast für Erbbauzins** für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks in Höhe von jährlich **647,75** (sechshundertsiebenundvierzig 75/100) Euro vom Tage der Eintragung ab.

Die vorstehende Belastung betrifft das Entgelt für das Erbbaurecht, welches auch einen Teil des Wertes definiert, so dass eine Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt.

lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. **Die Wertminderung aufgrund der Eintragung wird auftragsgemäß in der gesonderten Anlage zum Gutachten ausgewiesen.**

lfd. Nr. 3, 4, 5: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 6 in Abteilung II, eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **7105/3** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **7105/3** nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 75.1, Teil 1, rechtskräftig seit 18.12.1964. Dieser weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WR	=	reines Wohngebiet
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 1,0	=	Geschossflächenzahl 1,0
IV	=	4 Vollgeschosse
g	=	geschlossene Bauweise
FD	=	Flachdach

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 (Heizung, Elektroanlagen, 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex** bebaut, bestehend aus 4 miteinander verbundenen Einzelgebäuden (Nr. 2, 4, 6, 8). Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

Die Gebäude enthalten insgesamt **40 Eigentumswohnungen**.

- | | | |
|-------------------|--------------|--------------------------|
| • Rostocker Weg 2 | 12 Wohnungen | 3 Wohnungen pro Geschoss |
| • Rostocker Weg 4 | 8 Wohnungen | 2 Wohnungen pro Geschoss |
| • Rostocker Weg 6 | 8 Wohnungen | 2 Wohnungen pro Geschoss |
| • Rostocker Weg 8 | 12 Wohnungen | 3 Wohnungen pro Geschoss |

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis etwa **1968** errichtet. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Wertverbesserungen, u. a. der Einbau von neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Erneuerung der Hauseingangstüranlagen sowie eine Fassadensanierung. Das Baujahr des Wärmereizgerers ist im Energieausweis mit 2003 angegeben.

Das Wohnhaus wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **19.02.2002** und dem Nachtrag vom **13.06.2002** geregelt.

Die zu bewertende **Wohnung Nr. 25** liegt im Gebäude **Rostocker Weg 6** im **2. Obergeschoss** rechts (vom Treppenaufgang ausgesehen). Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche mit Essplatz, Bad, WC, Flur, Diele, Abstellraum und Loggia (Ausrichtung nach Nordosten zum Rostocker Weg).

Die Wohnfläche beträgt ca. **99,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 25 ist laut Teilungserklärung der Kellerraum Nr. 25 zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes beträgt ca. 11,00 m².

Kellergeschoss mit Mieterkellern, Hausanschlussraum, Fahrradraum, Trockenraum.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienhäuser

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Putz, hell getönt
Dach:	Flachdach, Pappeindeckung mit Bekiesung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe massiv mit Betonwerksteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Ornamentglasausschnitten und integrierter Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren
Fenster:	Wohnungen isolierverglaste Kunststofffenster, mechanisch betriebene Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Besondere Bauteile:	Eingangstürüberdachung, Kelleraußentreppe

Wohnung Nr. 25

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Die Kücheneinrichtung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, baualtersgemäße Ausführung, kein FI-Schalter
Heizverteilung:	Rippenheizkörper, Bad Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Fußböden:	Wohnräume, Abstellraum: Laminat; Küche, Essplatz, Bad, WC: Fliesen; Loggia: Estrich gestrichen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest, WC im Bereich der Vorwandinstallation gefliest, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Innentüren als Holzfurniertüren (Buche) in Holzzargen
Besondere Einbauten:	Keine
<u>Keller</u>	
Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton, geweißt
Türen:	Holz- bzw. Stahltüren, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Elektroanlage:	normale Ausführung

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege mit Betonsteinen befestigt, begrünte Vorgarten- und Innenhofflächen, alter Baumbestand.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Die im Eingangsbereich nachgerüstete Videoanlage wurde nur in vereinzelt Wohnungen angeschlossen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 25 ist nicht angeschlossen.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 22.01.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	85,5 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	111,2 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 25** ist zweckmäßig. Alle Wohnräume sind von einer zentralen Diele bzw. vom Flur aus erreichbar. Bad und WC sind getrennt voneinander angeordnet. Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß. Angabegemäß wurden vor etwa 10 Jahren das Bad modernisiert und die Innentüren einschließlich Zargen erneuert.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Bad und WC sind innen liegend angeordnet, sie verfügen über keine eigenen Fenster. Die Entlüftung erfolgt mechanisch (Schachtentlüftung).

Die Wohnung befindet sich in gutem, gepflegtem Unterhaltungszustand. Augenscheinlich ist kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar. Es besteht partiell leichter Renovierungsbedarf.

Von Immobilienpool.de hergestelltes Dokument
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Sachverhalte für die nachfolgende Wertermittlung des Erbbaurechts

Gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag vom **18.10.1966** besteht ein Erbbaurecht an dem Grundstück Flurstück 7105/3, Bauplatz mit 5.946 m². Eigentümer des belasteten Grundstücks und Erbbaurechtsgeber ist die _____ in _____ (Stadtkirchenbezirk).

Die Laufzeit des Erbbaurechts wurde, beginnend mit dem 15. August 1967 bis zum Ablauf des 99. Jahres vereinbart. Das Erbbaurecht verfügt zum Stichtag noch über eine Restlaufzeit von rd. **42 Jahren**.

Laut Teilungserklärung vom **19.02.2002** teilte der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht an diesem Grundstück gemäß §§ 30, 8 WEG, in Miterbaurechtsanteile, in der Weise, dass mit jedem Miterbaurechtsanteil das Sondereigentum an einem in sich abgeschlossenen Wohnungserbbaurecht verbunden ist.

Im Zuge dieser Aufteilung des Erbbaurechts im **Jahr 2002** wurde für die **Wohnung Nr. 25** ein Erbbauzins in Höhe von jährlich **647,75 EUR** festgesetzt. Seitdem sind keine Erhöhungen des Erbbauzinses mehr vorgenommen worden.

Für diese Bewertung wird der zum Wertermittlungsstichtag **03.05.2024** im Grundbuch Nr. 94631 in Abt. II unter Nr. 1 dinglich gesicherte Erbbauzins in Höhe von jährlich **647,75 EUR** zugrunde gelegt.

Bezüglich des Erbbauzinses wurde im Erbbaurechtsvertrag vereinbart, dass die Vertragsbeteiligten dessen Neufestsetzung verlangen können, wenn sich der vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg festgestellte Preisindex für die allgemeine Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstands (Basisjahr für Baden-Württemberg mit Index = 100 ist 1958), um mehr als 10 (zehn) Punkte gegenüber dem Stand von 1965 und später jeweils gegenüber dem jeweiligen Stand bei der letzten Neufestsetzung des Erbbauzinses ändert.

Zu der im Grundbuch Nr. 94631 in Abt. II unter Nr. 2 eingetragenen **Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses** für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird in der gesonderten Anlage zu diesem Gutachten Stellung genommen.

Außerdem wurde im Erbbaurechtsvertrag vereinbart, dass beim Heimfall bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts der Grundstückseigentümer der Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes der Bauwerke zu zahlen hat.

In vorliegendem Fall ist die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit 42 Jahren größer als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude mit 33 Jahren (vgl. Pkt. 4.3.2). Daher wird unterstellt, dass der Wert der Bauwerke –abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag– keine wesentliche wertbeeinflussende Bedeutung darstellt, somit erfolgt keine Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es sich im Wesentlichen um einen Erbbaurechtsvertrag handelt, der dem Erbbaurechtsnehmer keine besonderen außergewöhnlichen Beschränkungen auferlegt. Auf eine detaillierte Erläuterung sämtlicher weiteren Vertragspunkte wird in diesem Gutachten verzichtet. **Es wird empfohlen, den Erbbaurechtsvertrag vor Erwerb einzusehen.**

4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung

Neben dem Volleigentum existieren im Rechtsverkehr die so genannten „grundstücksgleichen Rechte“, die dem Volleigentum an Grundstücken bei der Anwendung des Grundstücksrechts gleichgestellt sind. Das wesentlichste grundstücksgleiche Recht ist das **Erbbaurecht**. Durch die Bestellung eines Erbbaurechts entstehen aus einem Grundstück zwei selbständig verkehrsfähige Rechtsgegenstände, einerseits das Erbbaurecht (grundstücksgleiches Recht), für das ein separates Grundbuchblatt, das so genannte Erbbaugrundbuch, angelegt wird, andererseits das Erbbaurechtsgrundstück, für das das Erbbaurecht eine Belastung ist, die als beschränkt dingliches Recht zu Gunsten des Erbbaurechtsnehmers in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen wird. Die konkrete Ausgestaltung des Erbbaurechts erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten, den so genannten **Erbbaurechtsvertrag**, unter Beachtung dessen, was nach ErbbauVO als vertragsmäßiger möglicher Inhalt zulässig ist. Nach Begründung eines Erbbaurechts sind bzw. werden alle baulichen Anlagen wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Erbbaugrundstücks.

Für die Nutzung des Grundstücks ist vom Erbbauberechtigten in der Regel ein entsprechendes Entgelt in Form einer wiederkehrenden Leistung (**Erbbauzins**) zu entrichten. Der Erbbauzins wird regelmäßig zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts als Prozentsatz des zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts relevanten Bodenwertes festgelegt. Der Erbbauzins ist eine Belastung und nicht Inhalt des Erbbaurechts, Berechtigter des Erbbauzinses kann nur der jeweilige Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sein. Der Erbbauzins muss nicht mehr nach Höhe und Zeit für die Gesamtdauer des Rechts im Voraus bestimmt sein, vielmehr ist es möglich, den Erbbauzins in Abständen neu festzulegen. Zudem sind auch Anpassungen an sich ändernde Wertverhältnisse möglich. Die Höhe des Erbbauzinses bestimmt sich normalerweise nach der baurechtlichen Nutzung des Bodens. In der Fachliteratur veröffentlichte typische Erbbauzinssätze:

Nutzung Erbbaugrundstück	Spanne in Prozent
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,0 bis 3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,5 bis 6,5
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,0 bis 7,0

Bei der Ermittlung des Wertes eines bebauten Erbbaurechts tritt an Stelle des Bodenwertanteils das Nutzungsrecht am Boden, der so genannte **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**. Der Erbbauberechtigte erhält über einen langen Zeitraum das Nutzungsrecht über das betreffende Grundstück (d. h. auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben) und hat hierfür einen Erbbauzins zu entrichten, der zum Wertermittlungsstichtag auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen ist. Wenn der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins niedriger als die angemessene Bodenwertverzinsung ist, entsteht aus Sicht des Erbbauberechtigten ein wirtschaftlicher Vorteil. Dieser Zinsvorteil stellt – kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts – den Bodenwertanteil des Erbbaurechts dar. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist gemäß **ImmoWertV** § 48 unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der **finanzmathematischen Methode** nach § 50 ImmoWertV stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zugrunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2, d.h. der marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwert.

Die Bewertung des Grundstücks muss nach einem Verfahren erfolgen, welches den derzeitigen Zustand berücksichtigt. Angesichts der Nutzung steht bei dem zu bewertenden Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Dies gilt auch für den Fall der Eigennutzung, denn wertbestimmend ist allein die Überlegung, welchen Ertrag das Grundstück jedem Marktteilnehmer bringen würde. Die Eigennutzung ersetzt damit nur die Anmietung vergleichbarer Flächen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln. Der Bodenwert wird bei der Ertragsberechnung durch den nach zuvor beschriebenem Modell ermittelten „Bodenwertanteil des Erbbaurechtes“ ersetzt.

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4.3 Bodenwert

4.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks zwei deckungsgleiche Zonenwerte angegeben.

Bodenrichtwertnummer 33101054 1.000,00 EUR/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	reines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	=	geschlossen
Bemerkung	=	Geschosszahl: VIII-XIV
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bodenrichtwertnummer 33101055 700,00 EUR/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	reines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	=	geschlossen
Bemerkung	=	Geschosszahl: IV
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.3.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.3.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück

Ausgangswert **700,00 EUR/m²** Mehrfamilienhäuser, Geschosszahl: **IV**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **700,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **5.946 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$5.946 \text{ m}^2 \quad \times \quad 700,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 4.162.200 \text{ EUR}$$

Bei **3.040/100.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 25**:

$$4.162.200 \text{ EUR} \quad \times \quad 3.040/100.000 \quad = \quad 126.531 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 25 rd. **127.000 EUR**

4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundstücksgröße	5.946 m ²
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 25	3.040/100.000
Bodenwert	700,00 EUR/m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechts	42 Jahre (siehe Pkt. 4.1)
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	33 Jahre (siehe Pkt. 4.5.2)
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Stichtag dinglich gesicherter Erbbauzins	4,0 % ¹⁾
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 27 ohne Belastung	127.000,00 EUR
Angemessene Bodenwertverzinsung 4,0 % von 127.000 EUR	5.080,00 EUR
Vertraglicher Erbbauzins 647,75 EUR	- <u>647,75 EUR</u>
Differenz	4.432,25 EUR
Rentenbarwertfaktor bei 42 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts und einem angemessenem Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % ¹⁾ → 20,19	
Bodenwertanteil 4.432,25 EUR x 20,19	= 89.487,13 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts Wohnung Nr. 25	rd. <u>89.000,00 EUR</u>

¹⁾ Üblicher Erbbauzins in der Region für vergleichbare Grundstücke.

Hinweis: Der vorgenannte Bodenwertanteil des Erbbaurechts ist ein reiner Stichtagswert. Er berücksichtigt nicht die künftigen Steigerungen des zu zahlenden Erbbauzinses!

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Das Ergebnis gilt ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 25	Wohnen	=	21,33 m ²
	Schlafen	=	16,65 m ²
	Kind 1	=	13,50 m ²
	Kind 2	=	12,14 m ²
	Küche	=	5,87 m ²
	Essen	=	7,41 m ²
	Bad	=	4,07 m ²
	WC	=	2,12 m ²
	Diele	=	6,63 m ²
	Flur	=	4,04 m ²
	Abstellraum	=	2,00 m ²
	Loggia zu ½ ¹⁾	=	2,81 m ²
			<u>98,57 m²</u>
Summe der Wohnflächen		rd.	<u>99,00 m²</u>

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel, maximal zur Hälfte anzurechnen.

Rohhertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 99 m ²	8,42 EUR/m ²	
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Baujahr 1958 bis 1968		- 11%
Badausstattung		± 0%
Standardbad (Badewanne, Wände im Spritzwasserbereich geschützt, Waschmaschinenanschluss im Bad oder sonst in der Wohnung, Handtuchrocknerheizkörper)		
Zu-/Abschläge sonstige Ausstattung		± 0%
Zentralheizung/Etagenheizung		
Zu-/Abschläge Modernisierungsmaßnahmen		± 0%
Teilmodernisierung, weniger als 4 Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 (Bad, Innentüren)		
Wohnlage		± 0%
keine Besonderheiten		
Summe		- 11%

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$8,42 \text{ EUR/m}^2 \times (1 - 0,11) = \mathbf{7,49 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-19 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne } +/- 19\% = \mathbf{6,07 \text{ EUR/m}^2 - 8,91 \text{ EUR/m}^2}$$

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschoss-lage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 25** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **7,50 EUR/m²** aus.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 25 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2022** (Daten-grundlage 01.01.2022 – 31.12.2022) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<u>Wohneigentum nach WEG</u>		Wohnfläche 51 – 90 m²		
Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	0,9 %	- 0,2 – 1,6 %	26	27,2 – 35,2 i. M. 31,8
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,2 – 2,0 %	11	29,6 – 37,1 i. M. 31,9

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **0,75 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße und Restnutzungsdauer (33 Jahre) berücksichtigt.

Zudem findet die, seit dem Erhebungszeitraum der o.g. Daten des Grundstücksmarktberichtes, veränderte wirtschaftliche Situation Berücksichtigung. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine

birgt substantielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Außerdem haben die steigenden Zinsen Auswirkungen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1968) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (mittlerer Modernisierungsgrad) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **33** Jahren festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Erbbaurechtsfaktor

Gemäß ImmoWertV § 22 dienen Erbbaurechtsfaktoren im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurechts allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim werden keine speziellen Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht.

Unter Beachtung der individuellen Eigenschaften des Objektes wird der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor (ImmoWertV § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) mit **1,00** festgesetzt.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht nach ImmoWertV § 47 Abs. 4 Satz 2; Nr. 49.2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht detailliert oder aktuell genug abbilden.

In vorliegendem Fall sind keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

4.5.3 Ertragswertberechnung des Wohnungserbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Wertes

Wohnfläche				ca. 99,00 m ²	
Nettokaltmiete				7,50 EUR/m ² WF	
Bewirtschaftungskosten				rd. 22 %	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen				33 Jahre	
anteiliger unbelasteter Bodenwert (vgl. Pkt. 4.3.4)				127.000 EUR	
Liegenschaftszinssatz				0,75 %	
Bodenwert des Erbbaurechts (vgl. Pkt. 4.4)				89.000 EUR	
Jahresrohertrag	99,00 m ²	x	7,50 EUR/m ²	x	12 Monate = 8.910 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.					
• Mietausfallwagnis 2 %			178 EUR		
• Verwaltung 420,00 EUR/Wohnung			420 EUR		
• Instandhaltungskosten					
99,00 m ² x 13,80 EUR/m ² WF			<u>1.366 EUR</u>		
insgesamt rd. 22 %			1.964 EUR	-	<u>1.964 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 6.946 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger unbelasteter Bodenwert 127.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 0,75 %					
127.000 EUR x 0,75 %				-	<u>953 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag					= 5.993 EUR
Vervielfältiger RND 33 J. / 0,75 % = 29,14				x	<u>29,14</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen des Erbbauberechtigten					= 174.636 EUR
Bodenwert des Erbbaurechts					+ <u>89.000 EUR</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts					= 263.636 EUR
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor				x	<u>1,00</u>
Vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts					= 263.636 EUR
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht				±	<u>0 EUR</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts					= 263.636 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	<u>0 EUR</u>
Ertragswert des Erbbaurechts					= 263.636 EUR
Ertragswert des Erbbaurechts gerundet					= <u>264.000 EUR</u>

Der Ertragswert des Erbbaurechts entspricht rd. 2.665 EUR/m² Wohnfläche (ca. 99,00 m²) sowie dem rd. 29,63-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.910 EUR).

5. Verkehrswert

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswertanteil des Erbbauberechtigten** orientieren (vgl. Pkt. 4.2).

Der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** wurde als kapitalisierter Zinsvorteil über die Restlaufzeit des Erbbaurechts angemessen berücksichtigt.

Der Ertragswert des Wohnungserbbaurechts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **264.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.665 EUR/m²** Wohnfläche.

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten **8 Kaufpreise** für vergleichbares Wohneigentum im Objekt **Rostocker Weg 2, 4, 6, 8**, von **05/2022 – 01/2024**, liegen zwischen ca. 1.862 EUR/m² und 2.835 EUR/m² WF, im Durchschnitt bei ca. **2.519 EUR/m²** WF (Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und 97 m², im Durchschnitt 77 m²).

Der durchschnittliche Kaufpreis bestätigt im Wesentlichen den errechneten Ertragswert des Wohnungserbbaurechts.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen sind gesondert zu berücksichtigen. Aus der Gestaltung des Erbbauvertrages ergeben sich aus meiner Sicht keine wesentlichen Vor- bzw. Nachteile für den Erbbauberechtigten, so dass eine hieraus resultierende zusätzliche Anpassung entfallen kann.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das

Wohnungserbbaurecht mit 3.040/100.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Mannheim Nr. 51459 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstücks Flurstück Nr. 7105/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Vogelstang, Rostocker Weg 2, 4, 6, 8 zu 5.946 m² in Abteilung II unter Nr. 1 bis zum Ablauf des 99. (neunundneunzigsten) Jahres seit dem 15. August 1967, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohneinheit

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 03.05.2024** auf rd.:

264.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 10. Juni 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

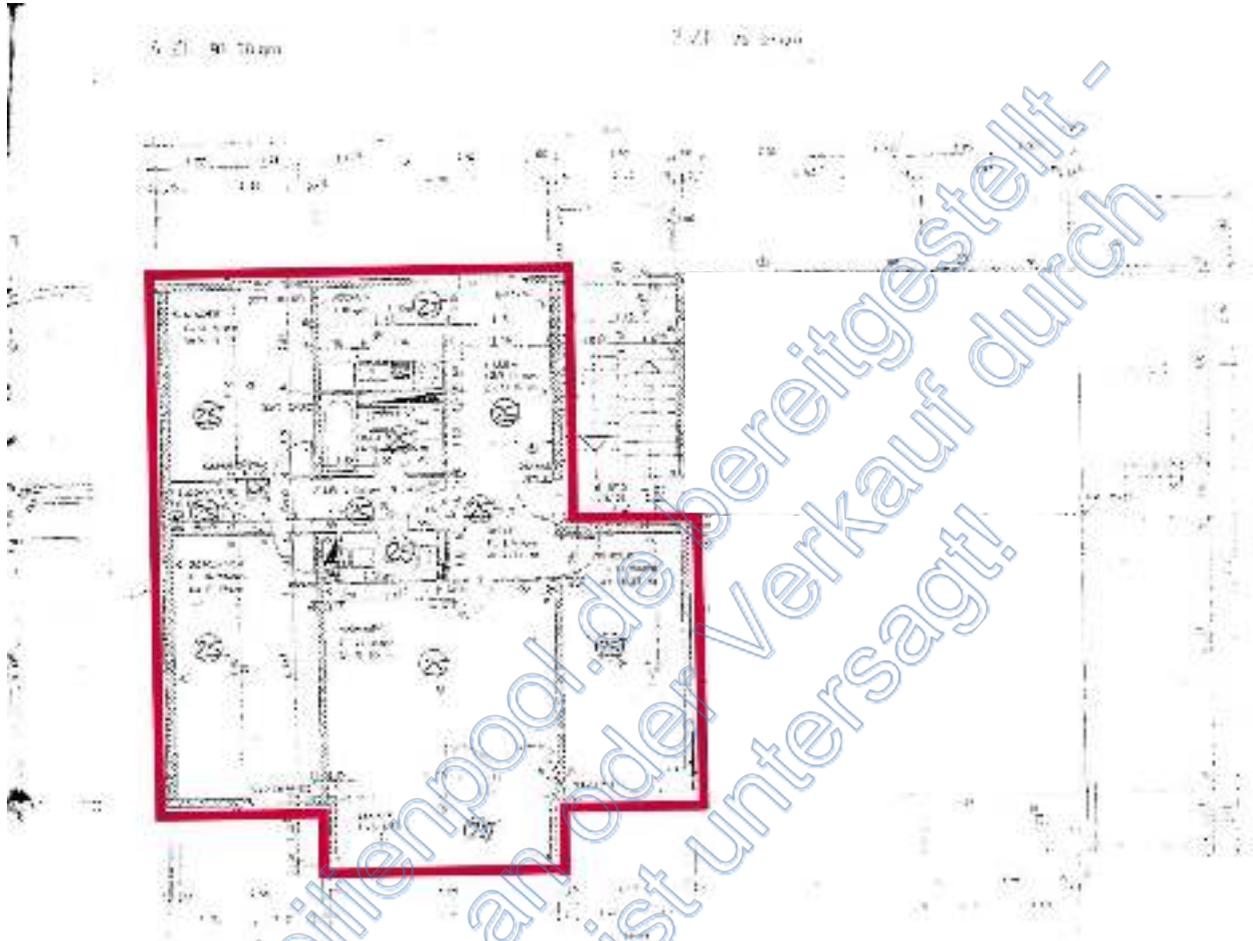
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

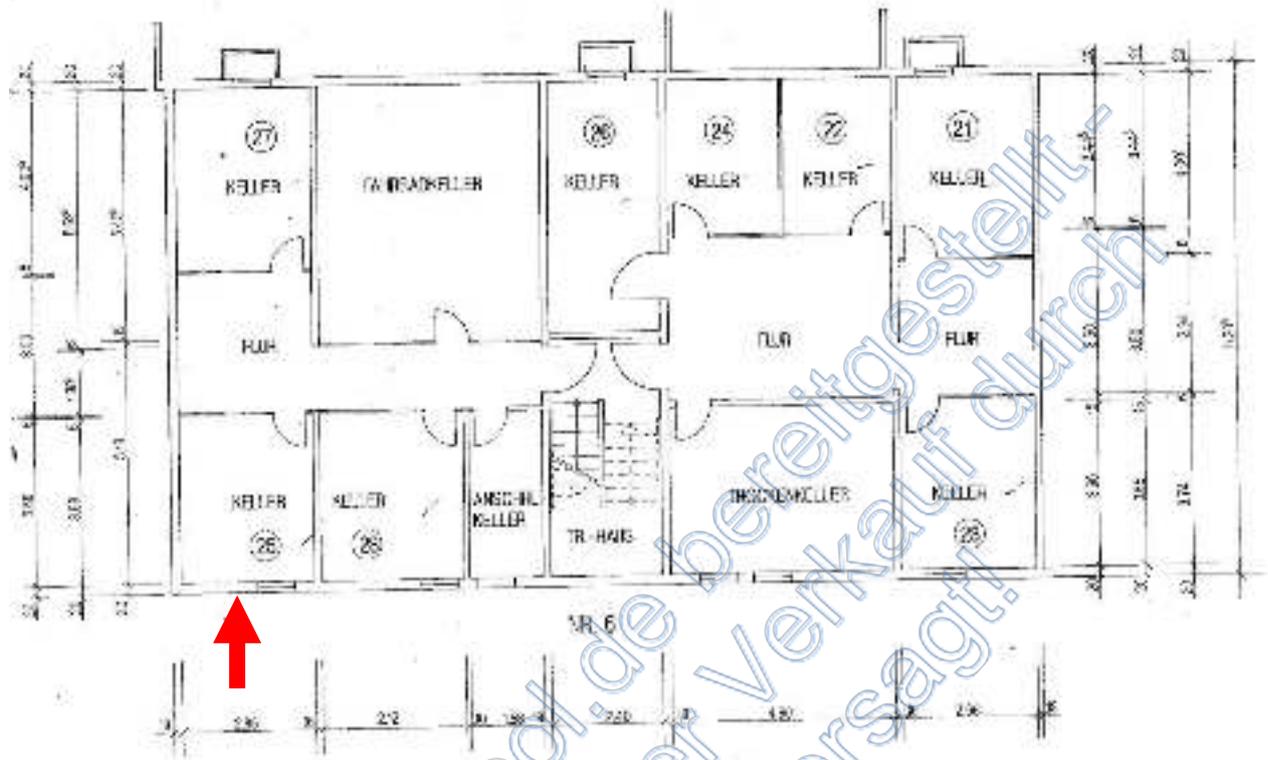
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS, Rostocker Weg 6, Wohnung Nr. 25
Auszug aus der Teilungserklärung vom 19.02.2002



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

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS, Rostocker Weg 6, Kellerraum Nr. 25
Auszug aus dem Nachtrag vom 13.06.2002 zur Teilungserklärung vom 19.02.2002



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Rostocker Weg 6, Loggia Wohnung Nr. 25



Hofansicht Rostocker Weg 6, Wohnung Nr. 25



Hauseingang Rostocker Weg 6



Treppenhaus Rostocker Weg 6



Mieterkeller



Fahrradraum