

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: 06.08.2025

AZ.: MA 3 K84/25

## **GUTACHTEN**

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

im Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 110.880 eingetragenen **873/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68307 Mannheim, Apenrader Weg 11, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 12** bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten an dem Dachspeicher Nr. 12 und dem PKW-Abstellplatz Nr. 12**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
08.07.2025 ermittelt mit rd.

**385.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Fragen des Gerichtes .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.3	Privatrechtliche Situation .....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.4.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.7	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	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentums, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 .....	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	15
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	15
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	19
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	20
4.4.5	Vergleichswert.....	22

4.5	Ertragswertermittlung .....	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.5	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum mit Kellerraum in einem Mehrfamilienhaus, Sondernutzungsrechte
Objektadresse:	Apenrader Weg 11 68307 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim Nr. 110.880, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mannheim, Flurstück 30559/7, Fläche 1.243 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 02.06.2025 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	08.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>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.</p> <p>Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Hof). Nicht besichtigt wurden das Dach und der Heizungskeller.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges vom 14.05.2025</li></ul>



Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Altlastenauskunft
- Energieausweis
- Mietvertrag
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Mannheim 2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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:	vermietet
Hausverwaltung:	NOVIDIA Immobilien GmbH, 68161 Mannheim
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mannheim (ca. 320.000 Einwohner) Stadtteil Schönau (ca. 13.000 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, Anschlussstelle MA-Sandhofen  <u>Bahnhof:</u> Mannheim  <u>Flughafen:</u> Mannheim, Frankfurt 70 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordöstlicher Stadtrand, Entfernung zum Stadtzentrum Mannheim ca. 8 km  öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung  Lageklasse 2 nach Einteilung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (befriedigendes Wohnumfeld, Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 11.06.2025 ist gemäß den derzeit 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.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Nr. 110.880 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen Verwendung des Grundstücks für Stadt Mannheim – für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant
- Zwangsversteigerungsvermerk  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist seit dem 01.04.2021. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung 1.312,50 € und für den Pkw-Stellplatz 35,00 €.

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.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 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.



## 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.4.3 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.

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mannheim vom 06.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.</p>

## 2.6 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.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist 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 Mehrfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, unterkellert
Baujahr:	um 2020
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfes ermittelt;  Primärenergiebedarf: 38,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Endenergiebedarf: 21,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Kellerräume der Wohnungen  
Wasch- und Trockenraum  
Fahrradkeller  
Technik-/Anschlussräume

#### Erd- und Obergeschosse:

12 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Natursteinbelag (Granit) <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag (Granit) Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss

Heizung:	Zentralheizung, Strom-Mix, Umweltwärme Fußbodenheizung
	Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben
Lüftung:	Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentums, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildung und Schäden am Innenputz im Treppenhaus
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

## **3.3 Nebengebäude**

### **3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

keine

### **3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum**

keine

## **3.4 Außenanlagen**

### **3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

### **3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche

### **3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben in der Teilungserklärung 104,97 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, offener Wohn-/Essbereich und Küche
Besonnung/Belichtung:	gut

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit Laminatbelag, tlw. unfachmännisch verlegt, Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreischeiben-Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb Fensterbänke innen aus Granit, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Spion, Holzzarge  <u>Zimmertüren:</u> weiße Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen Griffe und Beschläge aus Edelstahl
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken weiße Sanitärobjekte elektrische Entlüftung (Ventilator)  <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, bodengleiche Dusche mit Abtrennung aus Glas, wandhängendes WC, Waschbecken weiße Sanitärobjekte elektrische Entlüftung (Ventilator)



### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	kleinere Mängel (z. B. Risse an den Acryl-/Silikonfugen der Türen und Fenster, Montage Duschabtrennung, Aufwölbungen an den Stößen des Laminatbelages), ansonsten keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baujahresgemäß.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an dem Dachspeicher Nr. 12 und dem PKW-Abstellplatz Nr. 12
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer obliegt.
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 9.172,42 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind somit 800,75 € zuzuordnen (entspricht rund 7,63 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche). In Anbetracht des Baujahres des Mehrfamilienhauses ist die Erhaltungsrücklage im üblichen Rahmen gebildet.  Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.  Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 287 € monatlich (ohne Zuführung zur Erhaltungsrücklage); gemäß Rücklagenplan 2025 beträgt die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage 742,12 € p.a..

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 873/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68307 Mannheim, Apenrader Weg 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an dem Dachspeicher Nr. 12 und dem PKW-Abstellplatz Nr. 12, zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Nr.	
Mannheim	110.880	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Mannheim	30559/7	1.243 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim konnte Vergleichskaufpreise aus dem Stadtteil Mannheim-Schönau vorlegen und hat Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, differenziert nach Stadtteilen, abgeleitet. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **530,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.243 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>530,00 €/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.07.2025	× 1,150	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche), MFH	W (Wohnbaufläche), MFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 609,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.243	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>609,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>609,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		× 1.243 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			= 757.608,50 € <b>rd. 760.000,00 €</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.

#### 4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 873/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	760.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 873/10.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= <u>66.348,00 €</u></b>	

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



## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

**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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Lage		Stettiner Str. 115	Josef-Rutz-Str. 10	Josef-Rutz-Str. 10	Josef-Rutz-Str. 10
Vergleichswert [€]	-----	280.000,00	190.000,00	185.000,00	225.000,00
Wohnfläche [rd. m²]	105	80	74	76	65
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.500,00	2.567,57	2.434,21	3.461,54
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 08.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	08.07.2025	03.03.2022	06.05.2022	01.06.2022	17.08.2022
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,960	× 0,960	× 0,960	× 0,950
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.360,00	2.464,87	2.336,84	3.288,46
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [rd. m²]	105	80	74	76	65
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	3. OG	EG	1. OG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,060	× 1,030	× 0,990	× 0,990
Ursprungsbaujahr	2020	1977	1994	1994	1994
Anpassungsfaktor <b>E4</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.561,60	2.538,81	2.313,47	3.255,58

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
		Joh.-Schütte-Str. 7	Bruno-Rüffer-Str. 10	Josef-Rutz-Str. 10	Bruno-Rüffer-Str. 10
Vergleichswert [€]	-----	190.000,00	240.000,00	220.000,00	259.000,00
Wohnfläche [rd. m²]	105	65	82	76	70
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.923,08	2.926,83	2.894,74	3.700,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 08.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	08.07.2025	12.09.2022	10.10.2023	19.12.2023	18.12.2023
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 0,950	× 1,050	× 1,050	× 1,050
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.776,93	3.073,17	3.039,48	3.885,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [rd. m²]	105	65	82	76	70
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	3. OG	2. OG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,010	× 1,060	× 1,060	× 1,060
Ursprungsbaujahr	2020	1988		1994	1994
Anpassungsfaktor <b>E4</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.804,69	3.257,56	3.221,84	4.118,10

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10	11	12
Lage		Josef-Rutz-Str. 10	Memeler Str. 54	Stettiner Str. 75	Stettiner Str. 115
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	240.000,00	191.000,00	250.000,00
Wohnfläche [rd. m²]	105	51	69	72	83
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.333,33	3.478,26	2.652,78	3.012,05
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 08.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	08.07.2025	16.01.2024	19.02.2024	29.04.2024	20.02.2024
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,060	× 1,060	× 1,040	× 1,060
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.533,33	3.686,96	2.758,89	3.192,77
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [rd. m²]	105	51	69	72	83
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	3. OG	2. OG	EG	4. OG	3. OG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,010	× 1,060	× 0,990	× 1,000
Ursprungsbaujahr	2020	1994	1988		
Anpassungsfaktor <b>E4</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.568,67	3.908,17	2.731,30	3.192,77

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

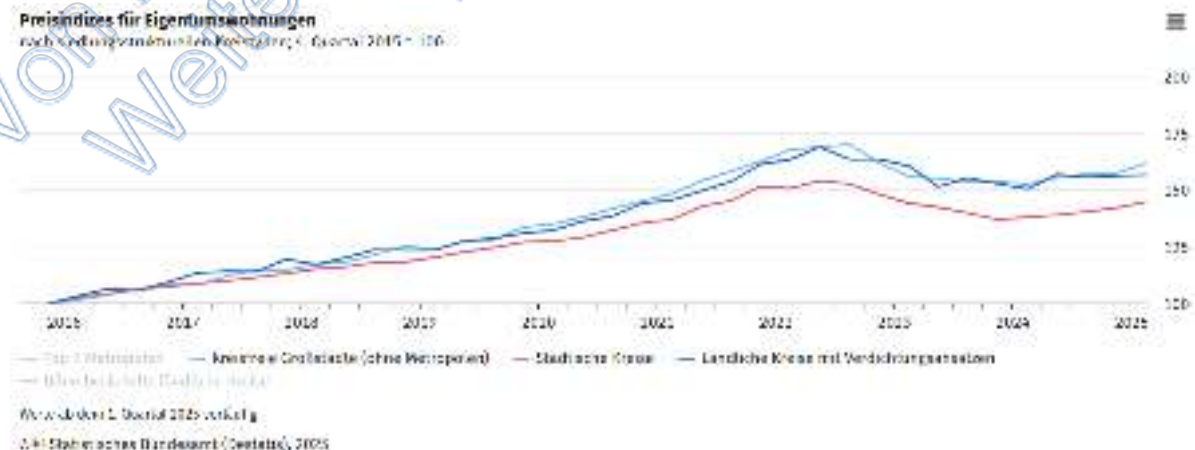
Lage: 68307 Mannheim / Schönau,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss der Stadt Mannheim vom 06.06.2025

##### E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der kreisfreien Großstädte, zu denen Mannheim gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und seit Ende 2023 wieder leicht steigen.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

**E2**

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

**E3**

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.244,23 €/m<sup>2</sup> - 4.167,86 €/m<sup>2</sup>.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	38.472,57 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	12,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 3.206,05 €/m <sup>2</sup> rd. <b>3.206,00 €/m<sup>2</sup></b>



**E4**

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat. Bei dem vorliegenden Auszug aus der Kaufpreissammlung liegen die Ursprungsbaujahre der 12 Vergleichsobjekte zwischen den Jahren 1977 und 1994, wogegen das Bewertungsobjekt um 2020 erbaut wurde. Der Gutachterausschuss Mannheim hat keine Umrechnungskoeffizienten bezüglich des Baujahres bzw. des Verhältnisses zwischen Gesamt- und Restnutzungsdauer abgeleitet. Dementsprechend können die Kaufpreise hinsichtlich des Baujahres nicht angepasst werden.

Im Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 hat der Gutachterausschuss Kaufpreise von wiederverkauften Eigentumswohnungen, differenziert nach Stadtteilen, ausgewertet. Im Stadtteil Schönau liegt der Mittelpreis bei 3.174 €/m² Wohnfläche; die Bandbreite zwischen 2.895 € und 3.700 € je m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Ausstattung der Wohnung wird ein Vergleichsfaktor zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert der Bandbreite in Höhe von 3.498,75 €/m², gerundet **3.500 €/m²** für die Bewertung zugrunde gelegt.

**4.4.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.500,00 €/m²	E4
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.500,00 €/m²	
Wohnfläche	× 105,00 m²	
Zwischenwert	= 367.500,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 12)	+ 8.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 375.500,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 375.500,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 372.500,00 €</b> <b>rd. 373.000,00 €</b>	

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigung kleinerer Mängel (z. B. Acryl-/Silikon-fugen Türen und Fenster, Duschabtrennung, Laminatbelag)</li> </ul>	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den 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.

### 4.5.2 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe 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!

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung mit Balkon Nr. 12 im 3. OG	105		-	1.312,50	15.750,00
	2	Stellplatz Nr. 12		1	35,00	35,00	420,00
Summe			105	1		1.347,50	16.170,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (rd. m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung mit Balkon Nr. 12 im 3. OG	105		11,25	1.181,25	14.175,00
	2	Stellplatz Nr. 12		1	35,00	35,00	420,00
Summe			105	1		1.216,25	14.595,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.575,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**14.595,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **2.206,90 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **12.388,10 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**2,60 %** von **66.348,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.725,05 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **10.663,05 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei **LZ = 2,60 %** Liegenschaftszinssatz  
und **RND = 65** Jahren Restnutzungsdauer

× **31,210**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **332.793,79 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **66.348,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **399.141,79 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

– **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **399.141,79 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **3.000,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **396.141,79 €**

**rd. 396.000,00 €**



#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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.

##### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, engelhoelkers.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 11,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### 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.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	105 m² × 14,00 €/m²	1.470,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Stellplatz × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		291,90 €
Summe			2.206,90 €

##### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Mannheim veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum nach WEG für Wohnungen mit 46 – 60 Jahren Restnutzungsdauer und 51 – 90 m² Wohnfläche beträgt durchschnittlich 1,6 %. Die Datengrundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze resultiert aus Verkäufen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023. Aus aktuellen Grundstücksmarktberichten angrenzender und vergleichbarer Märkte geht hervor, dass sich die Liegenschaftszinssätze seitdem deutlich erhöht haben. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 beispielsweise wurden Liegenschaftszinssätze vergleichbarer Objekte von 2,2 % veröffentlicht, im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 mit 3,0 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 2,6 % (aktueller Mittelwert der angrenzenden vergleichbaren Märkte) 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 Marktanpassung 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.

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus

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 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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-, Laminat- 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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Vergleichswertermittlung

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

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **373.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **396.000,00 €** 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. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines **bedingt geeigneten Vergleichsfaktors zur Verfügung**. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,600 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (gute Mieten, bedingt geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $= 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[396.000,00 € \times 0,600 + 373.000,00 € \times 0,600] \div 1,200 = \text{rd. } 385.000,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 873/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68307 Mannheim, Apenrader Weg 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an dem Dachspeicher Nr. 12 und dem PKW-Abstellplatz Nr. 12

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	110.880	1
Gemarkung		Flurstück
Mannheim		30559/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

**385.000 €**

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend 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 06. August 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 **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Mannheim, Apenrader Weg 11**

Flur

Flurstücksnummer **30559/7**Wertermittlungstichtag: **08.07.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>anteiliger Boden- wert [€]</b>
	Wohnungseigen- tum Nr. 12	baureifes Land	frei	611,42	1.243,00	66.348,00
	Summe:			611,42	1.243,00	66.348,00

<b>Objektdaten</b>								
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Gebäudebe- zeichnung / Nutzung</b>			<b>WF/NF [m²]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
	Wohnungseigen- tum Nr. 12	Mehrfamilien- haus			104,97	um 2020	70	65

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Bewertungs- bereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
	Wohnungseigen- tum Nr. 12	14.595,00	2.206,90 € (15,12 %)	2,60	----

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	631,89 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-28,57 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.476,19 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,01</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>29,46</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	396.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	334.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>365.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	08.07.2025

<b>Bemerkungen</b>
--------------------

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**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: Fotos

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

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 5

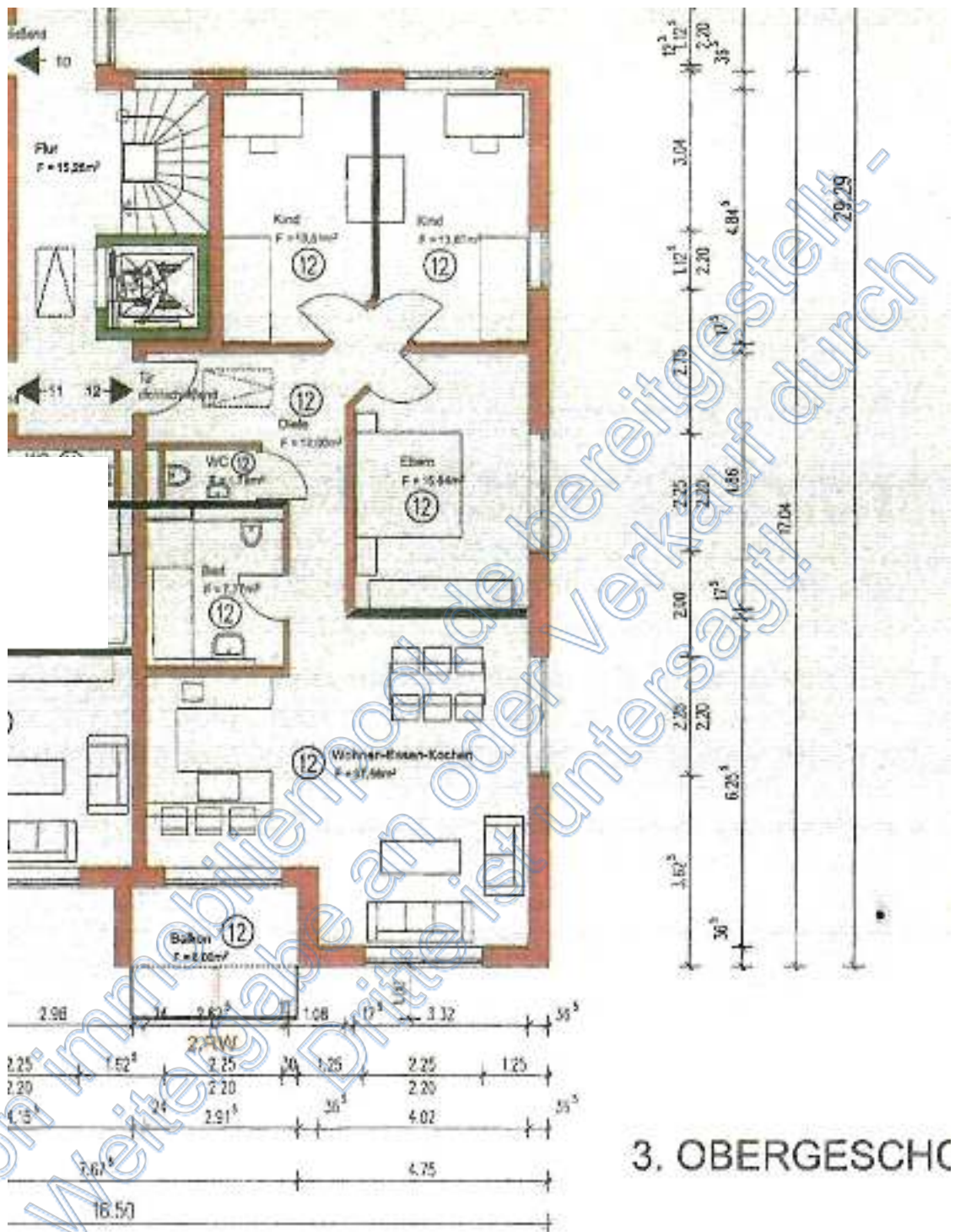


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des 3. Obergeschosses  
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)



**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 5

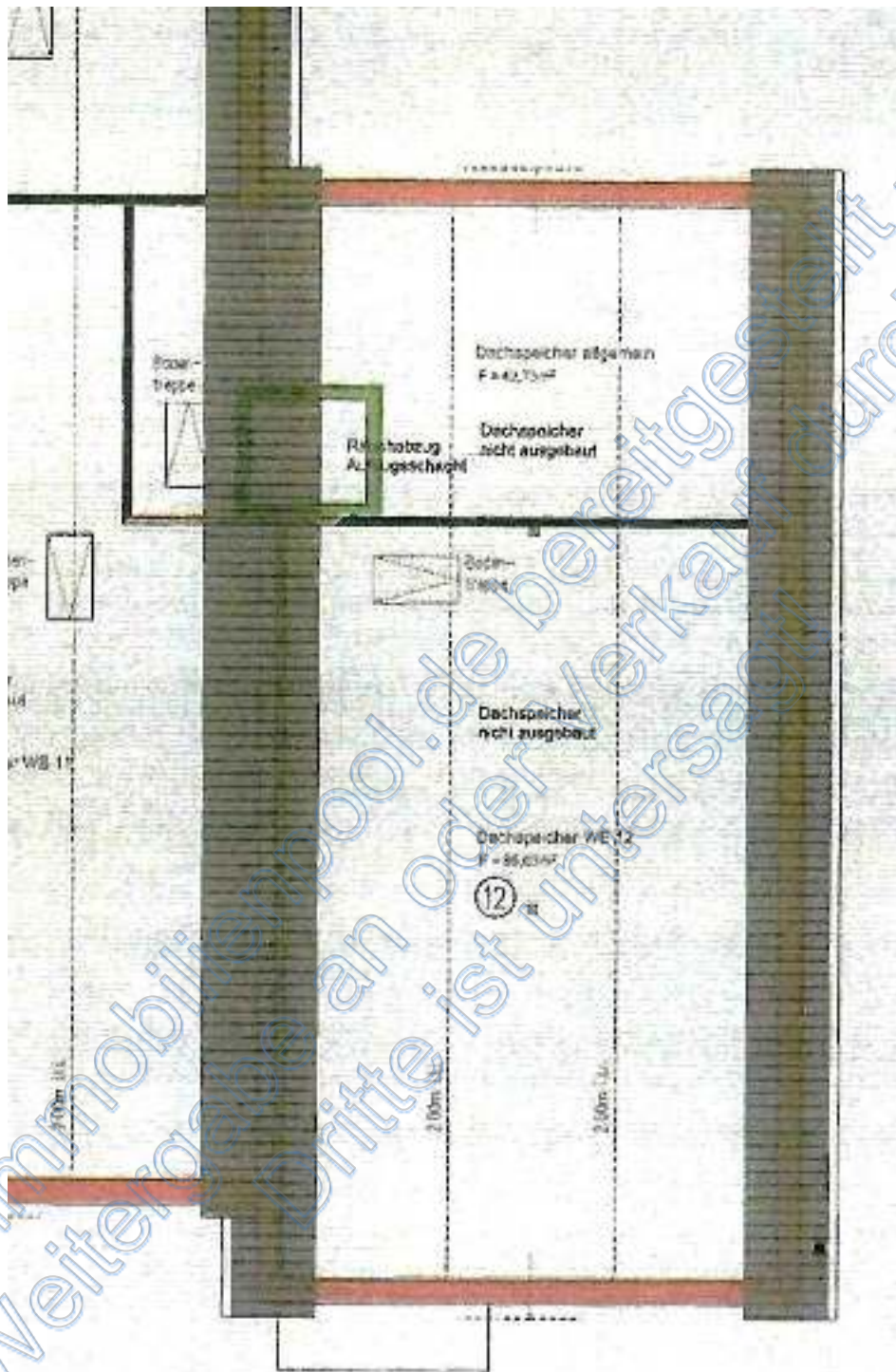


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des Dachgeschosses  
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 5

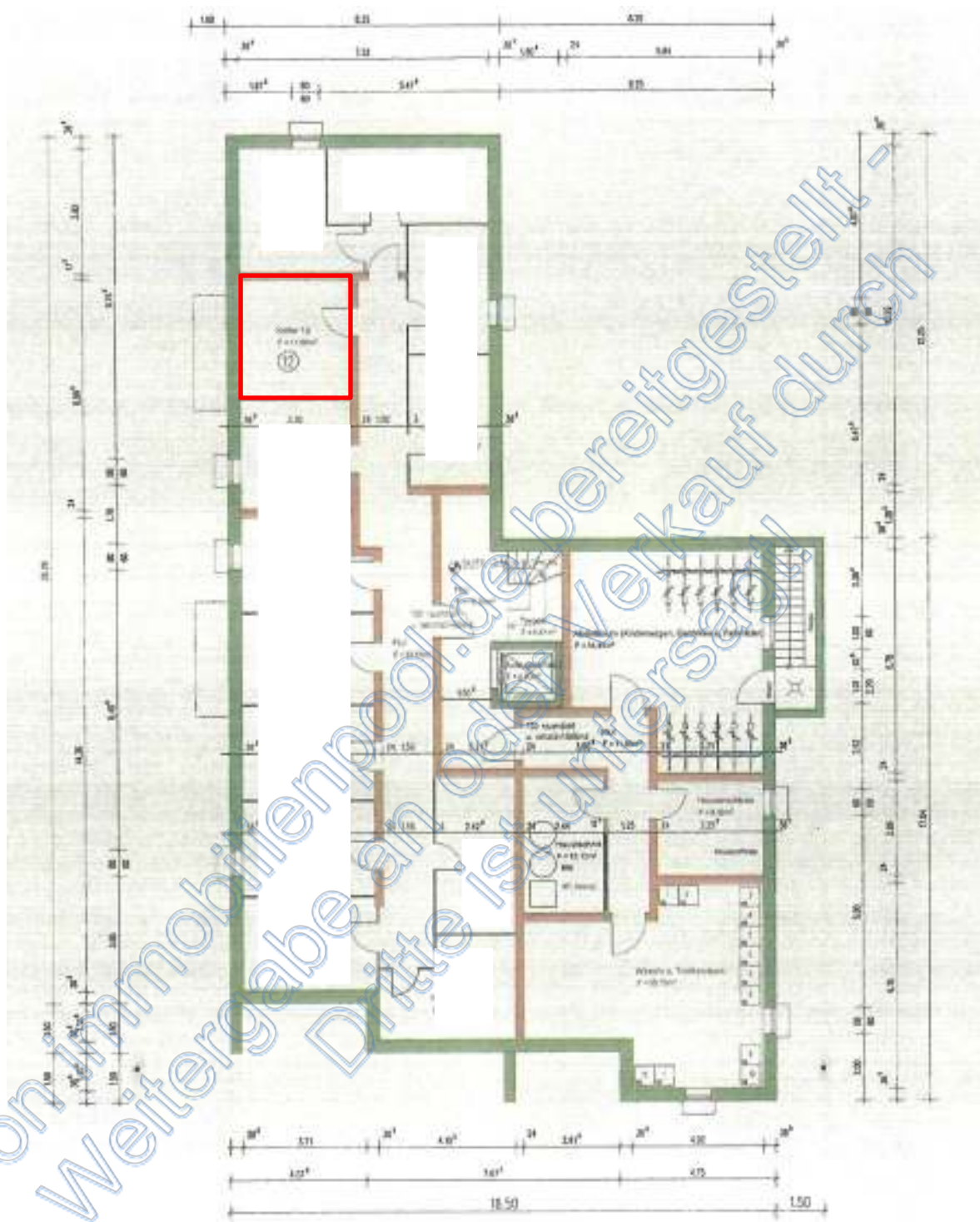


Abb. 3: Grundrissplan des Kellergeschosses (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 5

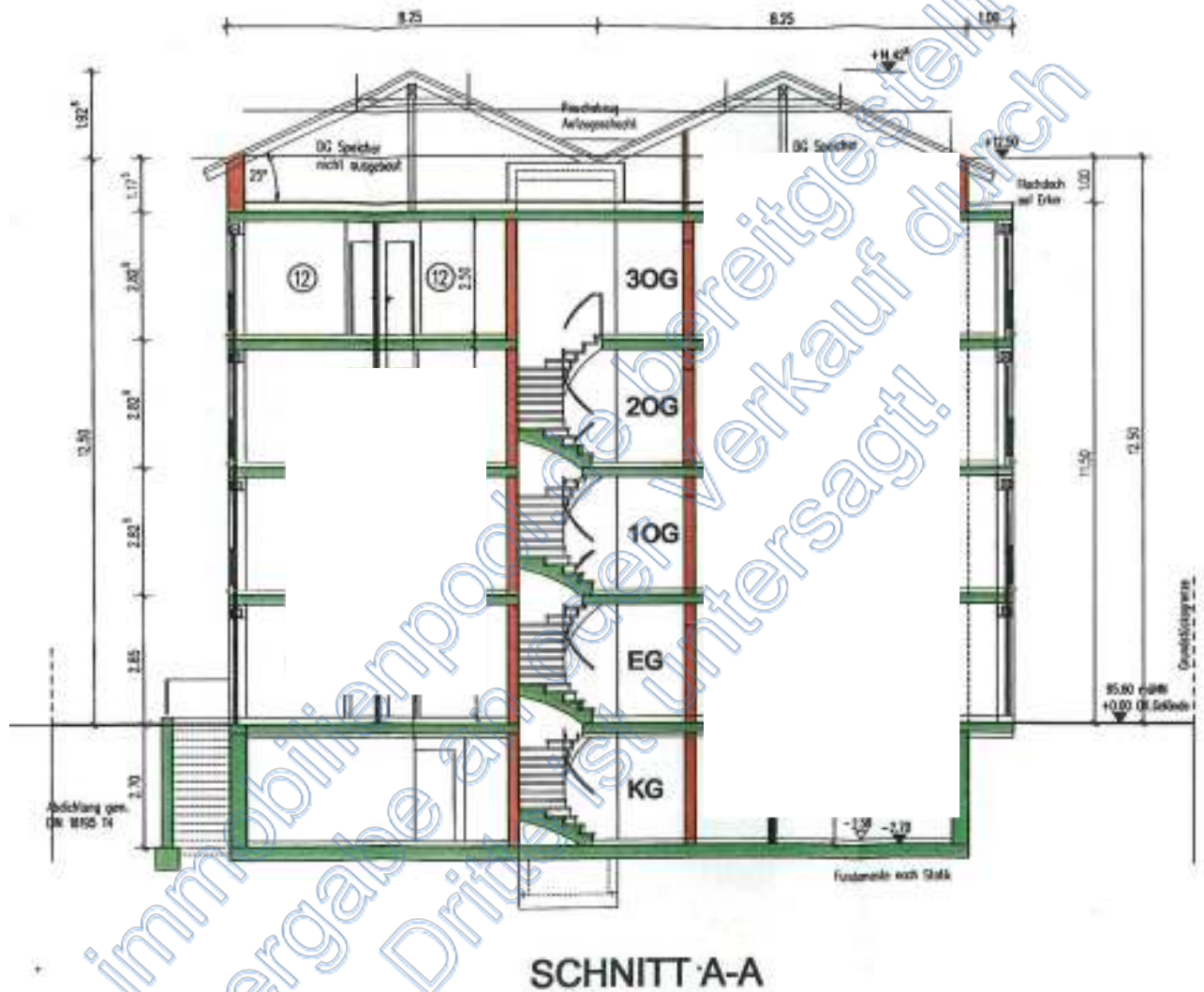


Abb. 4: Schnitt (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)



### Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

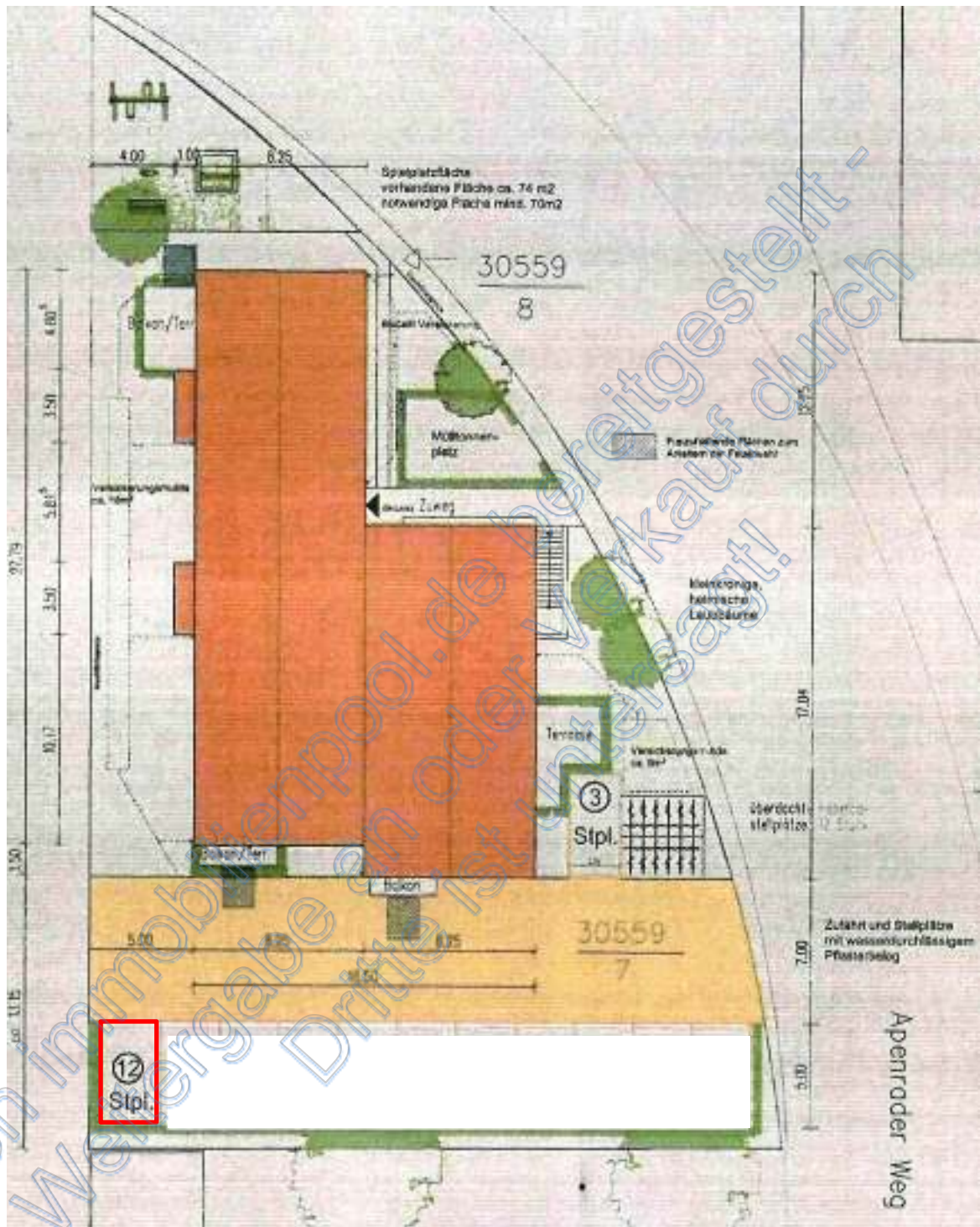


Abb. 5: Grundstücksplan, Sondernutzungsrechte (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)



**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Hofansicht aus südlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht aus nordöstlicher Richtung

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 3



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Treppenhaus

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Schäden im Treppenhaus



Bild 6: Wohnungseingang