

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-Nr.:  
**24.050**

Ausfertigung-Nr.:  
\_\_\_\_\_

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)

E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

von der DIA Zert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim  
-Vollstreckungsgericht-  
69149 Mannheim

Aktenzeichen:

**3 K 256/24**



Ort:

**68229 Mannheim-Friedrichsfeld**

Straße:

**Neudorfstraße 52, 52 a**

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 13 im 1. u. 2. DG  
mit dem Kellerraum Nr. 13  
und Teileigentum Nr. 17 (TG-Stellplatz)  
(62/1.000 Miteigentumsanteil und  
1/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 60207)**

**Wertermittlungstichtag: 13.06.2024**

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)  
-WE Nr. 13- 146.000EUR**

In Worten: Einhundertsechszwanzigtausend Euro

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)  
-TE Nr. 17- 19.000EUR**

In Worten: Neunzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 7 Anlagen mit 19 Seiten.  
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

|  | Seite               |
|--|---------------------|
| <b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>                     | <b>3</b>            |
| <b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>                                 | <b>4</b>            |
| 2.1 Vorbemerkungen   | 4                   |
| 2.2 Auftrag  | 5                   |
| 2.3 Wertermittlungsgrundlagen                                | 6                   |
| <b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>                           | <b>6</b>            |
| 3.1 Grundbucheintragungen                                    | 6                   |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation                          | 9                   |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 10                  |
| <b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                            | <b>10</b>           |
| 4.1 Örtliche Lage  | 10                  |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit                                | 13                  |
| <b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>                                | <b>14</b>           |
| 5.1 Vorbemerkungen   | 14                  |
| 5.2 Bauweise und Nutzung                                     | 15                  |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau                   | 16                  |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung                     | 18                  |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit        | 18                  |
| <b>6. WERTERMITTLUNG</b>                                     | <b>19</b>           |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                       | 19                  |
| 6.2 Bodenwert  | 24                  |
| 6.3 Sachwert   | 26                  |
| 6.4 Ertragswert  | 33                  |
| 6.5 Vergleichswert   | 39                  |
| 6.6 Verkehrswert   | 41                  |
| 6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss                     | 43                  |
| <b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>                   | <b>44</b>           |
| <b>8. ANLAGEN</b>  | <b>Seitenanzahl</b> |
| Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche                          | 1                   |
| Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche        | 1                   |
| Anlage 3: Aufteilungspläne                                   | 4                   |
| Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1000                               | 1                   |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000                            | 1                   |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt                   | 10                  |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts                     | 1                   |

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Bewertungsobjekt  | Wohnungseigentum Nr. 13 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Balkon) im 1. und 2. DG eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (Vorderhaus) mit Abstellraum Nr. 13 im KG sowie Teileigentum Nr. 17 in Form eines Tiefgaragenstellplatzes im KG des Hinterhauses |                      |
| Wertermittlungstichtag                                  |   | 13.06.2024           |
| Flst.Nr.  |   | 60207                |
| Miteigentumsanteil                                      | WE Nr. 13   | 62/1.000             |
|   | TE Nr. 17   | 1/1.000              |
| Grundstücksgröße  |   | 942 m <sup>2</sup>   |
| Vermietbare Fläche                                      | Zweizimmerwohnung Nr. 13 im 1. u. 2. DG   | 49,66 m <sup>2</sup> |
|   | Tiefgaragenstellplatz Nr. 17  |                      |
| Anteilige Bruttogrundfläche                             |   | 86,00 m <sup>2</sup> |
| Baujahr   |   | 1997                 |
| Jahres-Rohertrag  |   | 6.564 EUR            |
| Bewirtschaftungskosten                                  |   | 21,10%               |
| Liegenschaftszinssatz                                   |   | 2,10%                |
| Vervielfältiger   |   | 31,79                |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                           |   | 53                   |
| Bodenwert   |   | 32.047 EUR           |
| Sachwert  |   | 112.019 EUR          |
| Ertragswert   |   | 164.761 EUR          |
| Vergleichswert  |   | 162.446 EUR          |
| <b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 13</b> |   | <b>146.000 EUR</b>   |
| <b>Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 17</b>     |   | <b>19.000 EUR</b>    |
| Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                      |   | 2.940 EUR            |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)               |   | 22,24                |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)              |   | 4,50%                |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)              |   | 3,55%                |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)                |   | 645 EUR              |

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.



Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim  
-Vollstreckungsgericht-  
69149 Mannheim

Aktenzeichen: 3 K 256/24

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 09.04.2024 (3 K 256/24)

Ort: **68229 Mannheim-Friedrichsfeld**

Straße: **Neudorfstraße 52, 52 a**

Flst. Nr.: Flst. Nr. 60207 (davon 62/1.000 und 1/1.000 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Stadtkreis Mannheim

Objektbesichtigung: Am 13.06.2024

Teilnehmer: Herr xxxxx xxxx, Frau xxxxx xxxx, Frau xxxxx (RAin), Herr xxxx (RA) sowie der Sachverständige

**Wertermittlungsstichtag: 13.06.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

**Qualitätsstichtag: 13.06.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

### Auftraggeberseits

#### überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 74150 vom 20.03.2024
- Teileigentumsgrundbuchauszug Nr. 74154 vom 20.03.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 09.04.2024

### Erhebungen des

#### Sachverständigen:

- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-Mannheim.de) am 20.06.2024
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 20.06.2024 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamts Mannheim vom 20.06.2024 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 bzgl. Altlasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 18.06.2024
- Teilungserklärung vom 18.04.1996 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.1996 mit Aufteilungsplänen und Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.07.1997 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.07.1997 mit Aufteilungsplänen
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim vom 20.06.2024
- Auskunft der Hausverwaltung vom 15.07.2024
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

#### Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1. Grundbucheintragungen

#### Wohnungseigentums- grundbuch:

Vom 20.03.2024

#### Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 6 eingetragen:

1. xxxxx xxxx, geb. xxxxxxxxxx
2. xxxxx xxxx

#### Grundbuch von:

Mannheim

#### Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

#### Gemarkung:

Mannheim-Friedrichsfeld

Blatt:

Nr. 74150

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

62/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr.60207 Gebäude- und Freifläche Stadtteil Friedrichfeld, Neudorfstraße 52, 52 a mit einer Größe von 942 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohneinheit.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 74138 bis Nr. 74159).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der Eigentümerversammlung.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) an der die form+structur Bauträgergesellschaft mbH in Mannheim als Veräußerer oder Erwerber beteiligt ist
- b) an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
- c) durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom 18. April 1996 (Notar - in Ludwigshafen, UR Nr. 977/96) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 74047 hierher übertragen. Eingetragen am 19. Juli 1996. AS 257 in Nr. 74047

Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1 R:

Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Die bisher mit Nr. 6 und 8 bezeichneten Wohneinheiten wurden zu Wohneinheit Nr. 6 (neu) vereinigt. Der Miteigentumsanteil der Wohneinheit Nr. 6 (neu) beträgt jetzt 93/1.000. Sie ist in Grundbuch Nr. 74143 eingetragen. Die bisher mit Nr. 9 und 11 bezeichneten Wohneinheiten wurden zu Wohneinheit Nr. 9 (neu) vereinigt. Der Miteigentumsanteil der Wohneinheit Nr. 9 (neu) beträgt jetzt 93/1.000. Sie ist in Grundbuch Nr. 74146 eingetragen. Die Grundbücher Nr. 14145 und 74148 wurden bestandslos geschlossen.

Die Größe und Lage der Kellerräume Nr. 4, 6, 7, 9, 12, 13 und 14 hat sich geändert. Die Kellerräume Nr. 8 und 11 bestehen nicht mehr.

Das Sondernutzungsrecht an den drei offenen Pkw-Stellplätzen ist geändert. Es besteht nur noch ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (Nr. 26 neu).

Bezug: Bewilligung vom 23. Juli 1997 (Notar - in Ludwigshafen, UR-Nr. 2137/97) nebst Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigungen vom 22.07.1997 und 28.07.1997 mit Aufteilungsplänen. Eingetragen am 11. Februar 1998.



Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 5) Die Eintragungen sind gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom  
14.03.2024 (3 K 256/24). Eingetragen (MAN020/111/2024) am 20.03.2024.

**Teileigentums-  
grundbuch:**

Vom 20.03.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 6  
eingetragen:

1. xxxxx xxxx, geb. xxxxxxxxxx

2. xxxxx xxxx

- Miteigentum je 1/2 -

Grundbuch von:

Mannheim

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Mannheim-Friedrichsfeld

Blatt:

Nr. 74154

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr.60207 Gebäude-  
und Freifläche Stadtteil Friedrichsfeld, Neudorfstraße 52, 52 a mit einer  
Größe von 942 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Teileinheit.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr.  
74138 bis Nr. 74159).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen  
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise  
der Eigentümerversammlung.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

a) an der die form+structur Bauträgergesellschaft mbH in Mannheim als  
Veräußerer oder Erwerber beteiligt ist

b) an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten  
Grades in der Seitenlinie

c) durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich der  
vereinbarten Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom 18. April  
1996 (Notar - in Ludwigshafen, UR Nr. 977/96) Bezug  
genommen.

Aus Grundbuch Nr. 74047 hierher übertragen. Eingetragen am 19. Juli 1996. AS 257 in Nr. 74047

Bestandverzeichnis Einlegeblatt 1 R:

Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Die bisher mit Nr. 6 und 8 bezeichneten Wohneinheiten wurden zu Wohneinheit Nr. 6 (neu) vereinigt. Der Miteigentumsanteil der Wohneinheit Nr. 6 (neu) beträgt jetzt 93/1.000. Sie ist in Grundbuch Nr. 74143 eingetragen. Die bisher mit Nr. 9 und 11 bezeichneten Wohneinheiten wurden zu Wohneinheit Nr. 9 (neu) vereinigt. Der Miteigentumsanteil der Wohneinheit Nr. 9 (neu) beträgt jetzt 93/1.000. Sie ist in Grundbuch Nr. 74146 eingetragen. Die Grundbücher Nr. 14145 und 74148 wurden bestandslos geschlossen.

Die Größe und Lage der Kellerräume Nr. 4, 6, 7, 9, 12, 13 und 14 hat sich geändert. Die Kellerräume Nr. 8 und 11 bestehen nicht mehr.

Das Sondernutzungsrecht an den drei offenen Pkw-Stellplätzen ist geändert. Es besteht nur noch ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (Nr. 26 neu).

Bezug: Bewilligung vom 23. Juli 1997 (Notar - in Ludwigshafen, UR-Nr. 2137/97) nebst Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigungen vom 22.07.1997 und 28.07.1997 mit Aufteilungsplänen. Eingetragen am 11. Februar 1998.

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 5) Die Eintragungen sind gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 14.03.2024 (3 K 256/24). Eingetragen (MAN020/111/2024) am 20.03.2024.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

## 3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

### Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Friedrichsfeld 7" mit Rechtskraft vom 05.10.1928 und des Bebauungsplanes "Friedrichsfeld 2" mit Rechtskraft vom 01.03.1905. In den Plänen sind nur Baufluchten festgelegt.

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Zulässige Art der baulichen Nutzung: | Wohnbaufläche (lt. Flächennutzungsplan)   |
| Baulasten:                           | Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts Mannheim vom 20.06.2024 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 60207 keine Baulast eingetragen.                               |
| Denkmalschutz:                       | Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. |
| Bodenordnungsverfahren:              | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.   |
| Sanierungsverfahren:                 | Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.  |
| Grundstücksqualität:                 | Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)   |
| Baubeschränkungen:                   | Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.   |

### 3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Mietverhältnisse:                     | Die Wohnung ist seit 01.05.2024 leerstehend und unvermietet.  |
| Hausverwaltung:                       | xxxx<br>xxxx<br>xxxx<br>xxxx  |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt. |

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1. Örtliche Lage

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Makrolage</b> | Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 310.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus. |
|------------------|--|

**Wirtschaftsdaten:**

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,7 %

Einpendler an den SvB: 61,7 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

**Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):**

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Schaubild 1; Tabelle 2). Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor. Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

**Demographischer Wandel:**

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.

**Demographietyp:**

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

**Immobilienmarkt:**

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68229 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)



Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68229 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

### **Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich am südlichen Ortsrand des Mannheimer Stadtteils Friedrichsfeld, welcher südöstlich der Innenstadt liegt.

Bauweise: Offene Bauweise, einseitig angebaut

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 11 km.

### **Infrastruktur**

Individualverkehr: Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Zufahrt zur B 36 ist ca. 5,5 km entfernt. Insgesamt fünf Autobahnen führen durch Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (Schwetzingen, A 6 ist rund 6,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswege. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Der internationale Flughafen Frankfurt/Main ist etwa 70 km von Mannheim entfernt.

Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt, die nächste Straßenbahnhaltestelle (Mannheim-Friedrichsfeld) etwa 650 m. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 11 km entfernt.

Schulen: In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.

Einkaufsmöglichkeiten: Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Bei der Neudorfstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten.

Öffentliche oder  
private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe  
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträch-  
tigungen, Immissionen:

**Definition:**

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen oder Immissionen festgestellt.

**Zusammenfassende  
Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage am südlichen Ortsrand des Mannheimer Stadtteils Friedrichsfeld.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 60207 handelt es sich um ein etwa Parallelogramm förmig zugeschnittenes Reihengrundstück.

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 17 m und 18 m

Grundstückstiefe:

Ca. 54 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Vordergebäude mit zwei Gebäudeseiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Das Rückgebäude steht mit keiner Gebäudeseite auf der Grundstücksgrenze.

Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Mannheim vom 20.06.2024 ist für das Grundstück Flst. Nr. 60207 die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.  
Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.  
Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.

In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

Hausanschlüsse: Gas, Strom, Wasser, Telefon und, Kanalisation

Einfriedigung: Einfriedigung mit Mauer

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, betonierte Tiefgaragenzufahrt, kleine gärtnerische Anlage  
Die Außenanlagen sind gepflegt.

Parkmöglichkeiten: Im Rückgebäude ist eine Tiefgarage mit fünf Einzelparkern und drei Doppelparkereinheiten (sechs Stellplätze) vorhanden.  
Die TG-Stellplätze bilden eigene Teileigentumseinheiten.

**Bewertet wird das Teileigentum Nr. 17 in Form eines Tiefgaragenstellplatzes.**

Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

## 5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 60207 befindet sich zwei zweigeschossige, unterkellertes Mehrfamilienwohnhäuser in Massivbauweise mit insgesamt 12 Wohnungen und 11 Tiefgaragenstellplätzen.

Die Tiefgarage befindet sich im Kellergeschoss des Rückgebäudes.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

**Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 13 im 1. und 2. Dachgeschoss des Vorderhauses mit Kellerraum Nr. 13 im Kellergeschoss.**

**Außerdem wird das Teileigentum Nr. 17 in Form eines Tiefgaragenstellplatzes im Kellergeschoss des Rückgebäudes bewertet.**

Die Zufahrt der Tiefgarage (Ein-/und Ausfahrt) erfolgt von der Neudorfstraße aus.

Nutzung:

**Eigentumswohnung Nr. 13**, bestehend aus einer Maisonettewohnung mit einem Zimmer, Küche, Diele und Balkon im 1. DG sowie einem Zimmer, Bad/WC und Flur im 2. DG.

Die Wohnfläche beträgt 49,66 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 13 gehört der Abstellraum Nr. 13 im Kellergeschoss.



### 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude:****Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus)**

Baujahr: 1997

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:

Der Eigentümer hat seit dem Kauf 2017 keine Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der Vorbesitzer hat wohl die Bodenbeläge erneuert

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: 1. und 2. Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

**Rohbau**

Fundamente: Beton bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus KS-Mauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk (lt. Plänen 24 cm stark) mit geringer Dämmung als Wärmedämmverbundsystem; Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung

Fassade: Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem

Haustür: Höherwertige Türanlage

Treppe: Massivtreppe mit Granitbelag

**Wohnungseigentum:****Wohnungseigentum Nr. 13 im 1. und 2. DG**

Innenrenovierung: Eventuell wurden vor 2017 die Bodenbeläge erneuert

**Ausbau**

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Holztüren und Holzzargen, weiß gestrichen

Installation: Bauzeitübliche Hausinstallationen

Heizung: Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper

Warmwasserversorgung: Zentral

Bodenbeläge: Laminat

|  |  |
|--|--|
| Sanitärräume:                              | Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände   |
| Wände:                                     | Raufaser   |
| Decken:                                    | Raufaser   |
| Treppe:                                    | Stahltreppe mit Stahlgeländer und Holztritten vom 1. zum 2. DG innerhalb des WE Nr. 13   |
| Balkone, Terrasse:                         | Ein Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer   |
| Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz: | Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.   |
| Energieausweis:                            | Es wurde ein Energieausweis vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs am 07.05.2018 erstellt wurde.<br>Der Endenergieverbrauch für das Gebäude lag bei 104,2 kWh/(m²a). Der Primärenergieverbrauch lag bei 114,6 kWh/(m²a).   |
| Energetische Beurteilung:                  | Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitüblich und verbesserungsbedürftig" eingeschätzt werden.  |
| Grundrissgestaltung:                       | Es handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung in Form einer Maisonettewohnung im 1. und 2. DG mit durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden.<br>Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.   |
| Belichtung:                                | Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Wohnung ist nach Norden und Westen hin orientiert. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.  |
| Bauzustand, Mängel u. Schäden:             | <u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u><br>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in gutem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau und ohne Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden konnte).<br>In absehbarer Zeit ist die Fassade zu renovieren.<br><br>Gemäß Versammlungsprotokoll der Eigentümerversammlung vom 25.04.2023 und 30.04.2024 sind keine größeren Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.<br><br><u>Wohnungseigentum Nr. 13:</u><br>Das Wohnungseigentum befindet sich in bauzeitgemäßem, befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau: <ul style="list-style-type: none"><li>- die Wohnung wird im Sommer sehr warm</li><li>- der Spülkasten der Toilette ist defekt</li><li>- die Badewannenarmatur ist defekt</li><li>- die Fugen der Wandfliesen im Bad sind teilweise schwarz</li><li>- es sind Malerarbeiten erforderlich</li></ul> |

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Fahrradraum, Waschküche

**Gebäude:**

**Tiefgarage (größtenteils unter dem Rückgebäude)**  
**hier: Teileigentum Nr. 17 in Form eines Tiefgaragenstellplatzes**

Baujahr: 1997

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau: Keine

Anzahl der Geschosse: Ein Untergeschoss

Geschosswände: Stahlbeton

Dach: Teils Flachdach, teils unter dem Rückgebäude

Bodenbeläge: Betonboden

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Die Tiefgarage befindet sich in gutem, altersentsprechendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsschau bzw.  
- das Garagentor ist erneuerungsbedürftig

#### **5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung**

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im 1. und 2. Dachgeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum sowie das Teileigentum befinden sich in befriedigendem, dem Baualter entsprechendem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

#### **5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit**

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Maisonettewohnung mit einem Zimmer, Küche, Diele und Balkon im 1. DG und einem Zimmer, Bad/WC und Flur im 2. DG. Des weiteren gehört der Abstellraum Nr. 13 im Kellergeschoss zum Wohnungseigentum.

Bei dem Teileigentum handelt es sich um einen Tiefgaragenstellplatz.

Wohnungs- und Teileigentum waren zum Wertermittlungstichtag leerstehend und unvermietet.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung bzw. um eine Teileigentumseinheit in Form eines TG-Stellplatzes.

Laut § 3 Absatz 3 der Teilungserklärung dürfen die Wohnungseigentumseinheiten grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Jedoch darf mit Zustimmung des Verwalters in den Wohnungen auch eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, die nach den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen im betroffenen Baugebiet zulässig ist.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.



## Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

## **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

## 2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

### **Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

#### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

#### **Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei



1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## **Begründung der Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende und unvermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mannheim sind die genannten Verkaufspreise nicht unbedingt für ein Vergleichswertverfahren geeignet. Sieben der neun Vergleichspreise sind aus dem Jahr 2021 sowie je einer aus 2022 und 2024. Für 2023 liegen keine Vergleichspreise vor. Vergleichspreise aus anderen Stadtteilen machen keinen Sinn, weil sie sich mit Friedrichsfeld schlecht vergleichen lassen.

**Der Verkehrswert** bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

## **6.2. Bodenwert**

### **Verfahren**

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

## Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **540,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Tiefe von 35 m.

Bei Angabe der Grundstückstiefe (t) ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Die Qualität der Grundstücksteile, die über die definierte Grundstückstiefe hinausgehen, ist selbständig zu bestimmen. **Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.**

Da das Grundstück in zweiter Reihe bebaut ist, wird für das komplette Grundstück der volle Bodenrichtwert angesetzt.

## Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **540,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Eine Veränderung des Bodenwertes seit Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht festzustellen.

**Bodenwertermittlung**

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Bodenrichtwert:      | 540 EUR |
| Evtl. Zu-/Abschläge  | 0 EUR   |
| Bodenwert angepasst: | 540 EUR |

**Berechnung:***Flst. Nr. 60207 mit einer Größe von 942 m²:*

$$942 \text{ m}^2 \times 540 \text{ EUR} = 508.680 \text{ EUR}$$

**Anteiliger Bodenwert WE Nr. 13**

$$\text{davon } 62/1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 31.538 \text{ EUR}$$

**Anteiliger Bodenwert TE Nr. 17**

$$\text{davon } 1/1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 509 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert WE Nr. 13 und TE Nr. 17} = 32.047 \text{ EUR}$$

**6.3. Sachwert**
**Vorläufiger Sachwert  
der baulichen Anlagen;  
durchschnittliche  
Herstellungskosten  
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-  
faktor (§ 38  
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =  
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$

**Alter, Gesamt- und  
Restnutzungsdauer  
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.



Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

### **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
  2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
  3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
- Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

### **Gebäudewertermittlung:**

#### **Gebäude:**

#### **Mehrfamilienwohnhaus**

#### **hier: Wohnungseigentum Nr. 13**

#### **Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 86,00 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2, mit 7 bis 20 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 765 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

### Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 66 m<sup>2</sup>) x -3%

(anhand MEA überschlägig ermittelt)

Grundrissart (Dreispanner) x -3%

Summe der Zu- und Abschläge: + -6%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,94

### Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,812 -Stand 1. Quartal 2024-

### Baujahr

1997

### Gebäudealter

27 Jahre

### Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1997 erbaut wurde und bislang nicht modernisiert wurde.

In der zu bewertenden Wohnung Nr. 13 wurde lediglich der Bodenbelag im Laufe der Zeit erneuert.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

| Modernisierungselemente  | max. Punkte |  | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|--|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung           | 4           |  | 0                |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2           |  | 0                |
| Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           |  | 0                |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                | 2           |  | 0                |
| Wärmedämmung der Außenwände                                      | 4           |  | 0                |
| Modernisierung von Bädern  | 2           |  | 0                |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen  | 2           |  | 1                |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                 | 2           |  | 0                |
| <b>Summe der Punkte</b>  | <b>20</b>   |  | <b>1</b>         |

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

|               |  |
|---------------|--|
| 0-1 Punkt     | = nicht modernisiert                                   |
| 2-5 Punkte    | = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 6-10 Punkte   | = mittlerer Modernisierungsgrad                        |
| 11-17 Punkte  | = überwiegend modernisiert                             |
| 18 -20 Punkte | = umfassend modernisiert                               |

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

|                                   |    |        |
|-----------------------------------|----|--------|
| Gesamtnutzungsdauer:              | 80 | Jahre  |
| Gebäudealter:                     | 27 | Jahre  |
| Ermittelte Modernisierungspunkte: | 1  | Punkte |

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

|     |    |       |
|-----|----|-------|
| RND | 53 | Jahre |
|-----|----|-------|

## Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

|                                   |   |       |               |
|-----------------------------------|---|-------|---------------|
| Kostenkennwert in EUR/m²:         |   |       | 765,00EUR     |
| Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: | > | 0,940 | = 719,10EUR   |
| Indexierter Kostenkennwert:       | x | 1,812 | = 1.303,01EUR |
| Bruttogrundfläche in m²           | x | 86,00 | = 112.059 EUR |
| Herstellungskosten des Gebäudes   |   |       | 112.059 EUR   |

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| Herstellungskosten des Gebäudes             |          | 112.059 EUR         |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile:         |          |                     |
| Keine                                       |          | 0 EUR               |
| <hr/>                                       |          |                     |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage     |          | 112.059 EUR         |
| <hr/>                                       |          |                     |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) |          |                     |
| -entfällt-                                  |          | -                   |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)      |          |                     |
| 112.059 EUR                                 | x        | 0,6625 = 74.239 EUR |
| <hr/>                                       |          |                     |
| <b>Wohnungseigentum Nr. 13</b>              | <b>=</b> | <b>74.239 EUR</b>   |

**Gebäude:****Tiefgarage, hier Tiefgaragenstellplatz Nr. 17****Wertansatz**

Der Tiefgaragenstellplatz wird pauschal bewertet.

**Restnutzungsdauer**

|     |    |       |
|-----|----|-------|
| RND | 53 | Jahre |
| GND | 80 | Jahre |

**Berechnung**

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| Anteiliger Herstellungswert für den TG-Stellplatz |          | 18.000 EUR          |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile:               |          |                     |
| Keine   |          | = 0 EUR             |
| <hr/>   |          |                     |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage           |          | 18.000 EUR          |
| x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)       |          |                     |
| -entfällt-  |          | -                   |
| x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)            |          |                     |
| 18.000 EUR  | x        | 0,6625 = 11.925 EUR |
| <hr/>   |          |                     |
| <b>Tiefgaragenstellplatz Nr. 17</b>               | <b>=</b> | <b>11.925EUR</b>    |

**Vorläufiger Sachwert**

|   |         |                   |
|---|---------|-------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 13                                   | =       | 74.239 EUR        |
| Tiefgaragenstellplatz Nr. 17                              | =       | 11.925 EUR        |
| <hr/>   |         |                   |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen                   | =       | 86.164 EUR        |
| Bauliche Außenanlagen -anteilig-<br>(pauschaler Zeitwert) | 5,00% = | 4.308 EUR         |
| <hr/>   |         |                   |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen                 |         | 90.472 EUR        |
| zzgl. Bodenwert   |         | 32.047 EUR        |
| <hr/>   |         |                   |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                               |         | <b>122.519EUR</b> |



## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum:

- In absehbarer Zeit ist die Fassade zu renovieren

Anteilige Wertminderung (marktorientiert, entsprechend dem Miteigentumsanteil) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der = 3.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

- die Wohnung wird im Sommer sehr warm
- der Spülkasten der Toilette ist defekt
- die Badewannenarmatur ist defekt
- die Fugen der Wandfliesen im Bad sind teilweise schwarz
- es sind Malerarbeiten erforderlich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 7.000EUR

c) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Tiefgarage:

- das Garagentor ist erneuerungsbedürftig

Anteilige Wertminderung (marktorientiert, entsprechend dem Miteigentumsanteil) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der = 500EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 10.500EUR**

## Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

## Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht von Mannheim sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

## Sachwert

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| Vorläufiger Sachwert                        | =        | 122.519EUR        |
| Sachwertfaktor:                             | --       |                   |
| das entspricht einem Zuschlag von           | 0,00%    | = 0 EUR           |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert       |          | 122.519EUR        |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = -      | 10.500EUR         |
| <b>Sachwert</b>                             | <b>=</b> | <b>112.019EUR</b> |

## 6.4 Ertragswert

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

## **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

## **Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten**

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 20 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **21,10 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

|           |   |               |   |        |
|-----------|---|---------------|---|--------|
| 420,00EUR | 1 | Einheit       | = | 420EUR |
| 46,00EUR  | 1 | TG-Stellplatz | = | 46EUR  |

Instandhaltungsrücklage:

|           |       |               |   |        |
|-----------|-------|---------------|---|--------|
| 13,80EUR  | 49,66 | m² Wohnfläche | = | 685EUR |
| 104,00EUR | 1     | TG-Stellplatz | = | 104EUR |

Mietausfallwagnis:

|             |      |  |   |        |
|-------------|------|--|---|--------|
| 6.564,00EUR | 2,0% |  | = | 131EUR |
|-------------|------|--|---|--------|

**Bewirtschaftungskosten insgesamt****1.386EUR****Das entspricht ungefähr****21,10%**

## Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

### Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

**Einflussfaktoren**

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.



**Zuständiger  
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze ermittelt:

**Wohneigentum nach WEG**

**RND: 30 - 45 Jahre** **8 Fälle**  
**Wohnfläche: 30 - 50 m<sup>2</sup>** **1,50%** (Spanne 1,2 - 1,9 %)

**RND: 46 - 60 Jahre** **keine Fälle**

**Wohnfläche: 30 - 50 m<sup>2</sup>**

**RND: 46 - 60 Jahre** **18 Fälle**  
**Wohnfläche: 51 - 90 m<sup>2</sup>** **1,60%** (Spanne 0,9 - 2,1 %)

**Studentenappartem. nach WEG** **44 Fälle**

**Wohnfläche: bis 45 m<sup>2</sup>** **2,40%**

**RND: 30 - 45 Jahre**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

**Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)** **1,50 - 4,50 %**

**Ansatz Liegenschaftszins**

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**2,10%**

(Einstufungskriterien: Zweizimmerwohnung im 1. und 2. DG eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, unterdurchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, lange Restnutzungsdauer).

Die Tatsache, dass die Preise auf diesem Immobilienteilmarkt seit Mitte 2022 deutlich rückläufig sind, wird beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes entsprechend berücksichtigt.

**Restnutzungsdauer**

**(§ 4 Abs. 3  
ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Wohnhaus und Tiefgarage bilden eine wirtschaftliche Einheit und weisen deshalb dieselbe Restnutzungsdauer auf.

Die Restnutzungsdauer beträgt: **53** Jahre

## Ertragswertermittlung:

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 13 im 1. und 2. DG: 49,66 m<sup>2</sup>

### **Mietsituation**

Die Wohnung ist seit 01.05.2024 leerstehend und unvermietet.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum liegt bei 209,-- Euro. Es sind Rückstände in Höhe von 751,50 Euro, inkl. Rücklastschriftgebühren, vorhanden.

Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2023 betragen 2.083,80 Euro plus 94,50 zum 01.03.2024 (Angaben der Hausverwaltung vom 15.07.2024).

### **Mietspiegel**

Für die Stadt Mannheim gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2023/2024, der seit dem 08.02.2023 gültig ist, ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten:

| Ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung |
|--|--|
| 9,61 EUR                                       | (7,78 bis 11,44 Euro)                                  |

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgrößen berücksichtigt. Der Zustand konnte im Onlinerechner nicht berücksichtigt werden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

### **Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68229 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

| Mietpreise: PLZ-Bereich 68229 |                 |                |                          |                |
|-------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| Größe                         | Angebote        |                |                          | Gesuche        |
|                               | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m²  | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| <b>Alle Mietangebote</b>      | <b>51</b>       | <b>11,47 €</b> | <b>8,00 € - 16,88 €</b>  | <b>7.138</b>   |
| Wohnungen                     | 47 (92,2%)      | 11,38 €        | 8,00 € - 16,88 €         | 6.702 (93,9%)  |
| <= 30 m²                      | 3 (5,9%)        | 23,05 €        | 16,57 € - 30,00 €        | 4.345 (60,9%)  |
| >30 - 60 m²                   | 13 (25,5%)      | 10,76 €        | 7,63 € - 13,10 €         | 5.281 (74%)    |
| >60 - 90 m²                   | 21 (41,2%)      | 10,48 €        | 8,46 € - 14,00 €         | 5.093 (71,3%)  |
| >90 - 120 m²                  | 6 (11,8%)       | 11,13 €        | 8,50 € - 14,21 €         | 4.385 (61,4%)  |
| >120 - 160 m²                 | 1 (2%)          | 9,23 €         | -                        | 4.175 (58,5%)  |
| >160 m²                       | 1 (2%)          | 8,50 €         | -                        | 4.135 (57,9%)  |
| Häuser                        | 4 (7,8%)        | 12,55 €        | 8,28 € - 16,08 €         | 430 (6,1%)     |
| <= 90 m²                      | -               | -              | -                        | 356 (5%)       |
| >90 - 120 m²                  | 1 (2%)          | 13,79 €        | -                        | 383 (5,4%)     |
| >120 - 160 m²                 | 3 (5,9%)        | 12,13 €        | 9,28 € - 16,08 €         | 363 (5,1%)     |
| >160 m²                       | -               | -              | -                        | 336 (4,7%)     |

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei rund 10,-- Euro pro m² Wohnfläche. Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **10,-- Euro pro m² Wohnfläche** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

#### Berechnung

| Bauteil/Geschoss   | Wohn-/Nutzfläche<br>in m² | Miete pro m²<br>-Nettokaltmiete- | Miete pro Monat<br>-Nettokaltmiete- |
|--|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| WE Nr. 13  | 49,66                     | 10,00EUR                         | 497EUR                              |
| TG-Stellplatz Nr. 17   | -pauschal-                |                                  | 50EUR                               |
| <b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>              |                           |                                  | <b>= 547EUR</b>                     |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr<br>(Jahresrohertrag) |                           |                                  | = 6.564EUR                          |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung                      |                           |                                  | = -1.386EUR                         |
| <b>Reinertrag</b>  |                           |                                  | <b>= 5.178EUR</b>                   |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:                           |                           |                                  |                                     |
| 32.047EUR  | x                         | 2,10%                            | = -673EUR                           |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>                          |                           |                                  | <b>= 4.505EUR</b>                   |

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>  | = | <b>4.505EUR</b>   |
| Barwertfaktor bei<br>53 Jahren RND<br>2,10% Liegenschaftszinssatz                    | x | 31,79             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen  | = | 143.214EUR        |
| zzgl. Bodenwert  | = | 32.047EUR         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>   | = | <b>175.261EUR</b> |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale<br>(entsprechend der Sachwertberechnung) | = | -10.500EUR        |
| <b>Ertragswert</b>   | = | <b>164.761EUR</b> |

## 6.5. Vergleichswert

### Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim von 2023 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 46 bis 70 m² im Mittel auf 3.171,-- Euro pro m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 246 Verkaufsfälle.

Für Tiefgaragenstellplätze im Erst- und Weiterverkauf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen mittleren Verkaufspreis von 25.132,-- Euro an (Spanne 5.000,-- bis 40.000,- Euro) bei 511 Verkaufsfällen. Für den Stadtteil Friedrichsfeld sind keine Verkaufsfälle ausgewiesen.

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim gibt 9 Verkaufsfälle aus den Jahren 2021, 2022 und 2024 mit Wohnflächen von 43 bis 62 m² an.

Von den genannten Wohnungen befinden sich alle in Mannheim-Friedrichsfeld.



Nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mannheim sind die genannten Verkaufspreise nicht unbedingt für ein Vergleichswertverfahren geeignet. Sieben der neun Vergleichspreise sind aus dem Jahr 2021 sowie je einer aus 2022 und 2024. Für 2023 liegen keine Vergleichspreise vor. Vergleichspreise aus anderen Stadtteilen machen keinen Sinn, weil sie sich mit Friedrichsfeld schlecht vergleichen lassen. Außerdem sind von 6 Verkaufspreisen die Baujahre nicht bekannt und bei den 3 bekannten Baujahren handelt es sich um ältere Gebäude als das zu bewertende Objekt.

| Straße                | Gesch. | Verkaufsdatum | Baujahr | Wohnfläche | Verkaufspreis/m² |
|-----------------------|--------|---------------|---------|------------|------------------|
| Metzer Straße         | 4. OG  | 05.01.2021    | -       | 62 m²      | 2.420 EUR        |
| Rappoltsweiler Straße | DG     | 05.02.2021    | -       | 59 m²      | 2.204 EUR        |
| Schlettstadter Straße | EG     | 30.03.2021    | -       | 47 m²      | 2.841 EUR        |
| Rappoltsweiler Straße | 2. OG  | 31.03.2021    | -       | 53 m²      | 1.887 EUR        |
| Hugenottenstraße      | DG     | 19.05.2021    | 1976    | 43 m²      | 2.930 EUR        |
| Mühlhauser Straße     | DG     | 21.05.2021    | -       | 58 m²      | 4.052 EUR        |
| Neudorfstraße         | 1. OG  | 10.09.2021    | 1994    | 59 m²      | 3.000 EUR        |
| Hugenottenstraße      | DG     | 30.08.2022    | 1976    | 43 m²      | 2.837 EUR        |
| Metzer Straße         | 2. OG  | 23.01.2024    | -       | 54 m²      | 2.176 EUR        |
| Gesamt                |        |               |         |            | 24.347 EUR       |

Mittelwert: 2.705 EUR

Standardabweichung: 639 EUR

2-fache Standardabweichung: 1.279 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 2.705,- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.427,- Euro und über 3.984,- Euro, was für einen Verkaufsfall (4052,- Euro) zutrifft.

Ohne diesen Ausreißer lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 2.537,- Euro pro m².

### Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68229 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

| Kaufpreise: PLZ-Bereich 68229 |                 |               |                           |                |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------|
| Größe                         | Angebote        |               |                           | Gesuche        |
|                               | Anzahl Angebote | Kaufpreis/ m² | Streunungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote                 | 35              | 3.645 €       | 1.832 € - 5.181 €         | 2.650          |
| <= 70 m² Wohnung              | 2 (5,7%)        | 2.717 €       | 2.224 € - 3.211 €         | 1.279 (48,3%)  |
| > 70 - 120 m² Wohnung         | 8 (22,9%)       | 3.795 €       | 2.810 € - 5.078 €         | 1.302 (49,1%)  |
| > 120 m² Wohnung              | 2 (5,7%)        | 5.126 €       | 5.070 € - 5.181 €         | 1.003 (37,9%)  |
| <= 120 m² Haus                | 2 (5,7%)        | 3.943 €       | 3.144 € - 4.743 €         | 858 (32,4%)    |
| > 120 m² Haus                 | 21 (60%)        | 3.507 €       | 1.832 € - 5.145 €         | 836 (31,6%)    |

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

## Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Zweizimmerwohnung als Maisonettewohnung mit etwa 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im 1. und 2. Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.100,-- Euro pro m<sup>2</sup> für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei eher auf die Auswertung im Immobilienmarktbericht als an der Kaufpreissammlung (wegen fehlender Baujahrsangabe).

Es wird auch berücksichtigt, dass die Preise seit dem 3. Quartal 2022 deutlich rückläufig sind (Ukraine-Krieg, stark gestiegene Bauzinsen, unsichere wirtschaftliche Lage, hohe Energiekosten, zeitweise hohe Inflationsrate). Insbesondere bei Wohnobjekten, welche in keinem energetisch guten Zustand sind, muss derzeit mit Preisabschlägen und längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden.

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

## Berechnung

| Wohnfläche in m <sup>2</sup>  |   | Preis /m <sup>2</sup> |                      |
|---|---|-----------------------|----------------------|
| 49,66   | x | 3.100 EUR             | = 153.946 EUR        |
| Zuzüglich TG-Stellplatz -pauschal-  |   |                       | = 19.000 EUR         |
| (entspricht dem durchschnittlichen Verkaufspreis gemäß Immobilienmarktbericht MA von 2023 mit Abschlag wegen rückläufiger Preisentwicklung) |   |                       |                      |
| <b>Vorläufiger Vergleichswert</b>   |   |                       | <b>172.946 EUR</b>   |
| Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)  |   | =                     | -10.500 EUR          |
| <b>Vergleichswert</b>   |   |                       | <b>= 162.446 EUR</b> |

## 6.6 Verkehrswert

### Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

**Zusammenstellung der  
ermittelten Werte**

|                |             |
|----------------|-------------|
| SACHWERT       | 112.019EUR  |
| ERTRAGSWERT    | 164.761EUR  |
| VERGLEICHSWERT | 162.446 EUR |

**Ableitung des  
Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Vergleichswert ermittelt.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungsstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

**Somit werden folgende Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 geschätzt:**

62/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 60207 Neudorfstraße 52, 52 a in 68229 Mannheim-Friedrichsfeld, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 mit Kellerraum Nr. 13:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>  | <b>146.000EUR</b> |
| <b>-Wohnungseigentum Nr. 13-</b> |                   |

|  |
|--|
| ( in Worten: Einhundertsechszwanzigtausend Euro) |
|--|

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 60207 Neudorfstraße 52, 52 a in 68229 Mannheim-Friedrichsfeld, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 17:

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b> | <b>19.000EUR</b> |
| <b>-Teileigentum Nr. 17-</b>    |                  |

|                                    |
|------------------------------------|
| ( in Worten: Neunzehntausend Euro) |
|------------------------------------|

**Anmerkung:**

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.**

**Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.**

**6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss**

|   |  |
|---|--|
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.  |
| Hausverwalter:                                    | xxxxxxx<br>xxxxxxx<br>xxxxxxx<br>xxxxxxx   |
| Mietsituation:                                    | Die Wohnung ist seit 01.05.2024 leerstehend und unvermietet.   |
| Wohnpreisbindung:                                 | Es besteht keine Wohnpreisbindung  |
| Gewerbe:  | Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.  |
| Maschinen,<br>Betriebseinrichtungen:              | Nicht vorhanden  |
| Energieausweis:                                   | Es wurde ein Energieausweis vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs am 07.05.2018 erstellt wurde.<br>Der Endenergieverbrauch für das Gebäude lag bei 104,2 kWh/(m²a). Der Primärenergieverbrauch lag bei 114,6 kWh/(m²a).   |
| Wohngeld:   | Die Höhe des monatlichen Wohngeldes für das Wohnungseigentum liegt bei 209,-- Euro. Es sind Rückstände in Höhe von 751,50 Euro, inkl. Rücklastschriftgebühren, vorhanden.<br>Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2023 betragen 2.083,80 Euro plus 94,50 zum 01.03.2024 (Angaben der Hausverwaltung vom 15.07.2024). |
| Bauauflagen,<br>baubehördliche<br>Beschränkungen: | Sind nicht bekannt   |
| Verdacht<br>Hausschwamm:                          | auf<br>Nein  |



**Schlussfeststellungen**

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 22.07.2024

Sachverständigenbüro Weiss

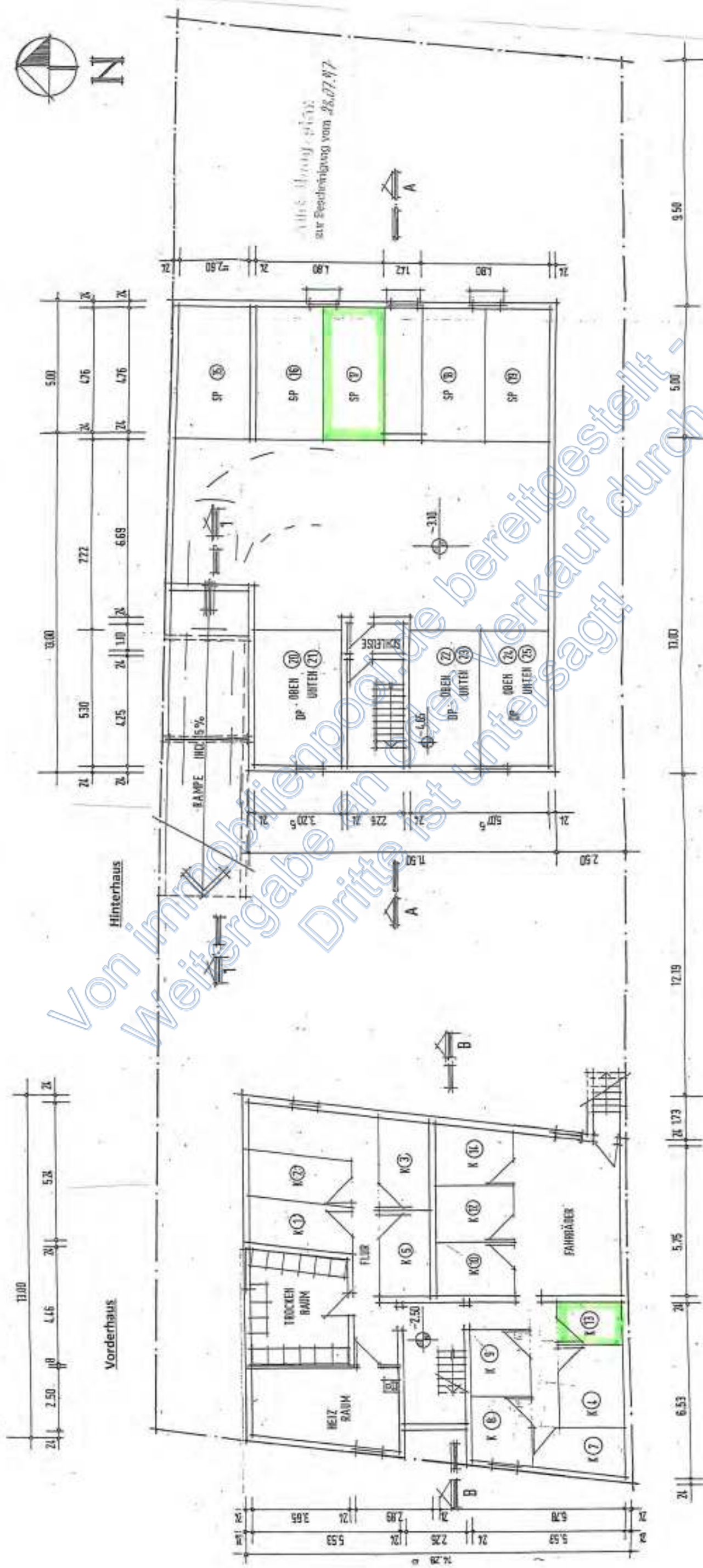
Der Sachverständige, Reimund Weiß

**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN****Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

**Literatur**

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Mannheim 2023/24
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2023



## Wohnflächenberechnung

(In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus  
Geschoss: 1. Dachgeschoss, 2. Dachgeschoss  
Fläche: Wohnfläche der Zweizimmermaisonettewohnung Nr. 13 im 1. DG und 2. DG  
Unterlagen: Aufteilungsplan  
Aufmaß: Ja

| Raum  | Länge<br>in m      | Breite<br>in m | Faktor | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Raum-<br>summe | Abzug für<br>Putz<br>0,00% | Wohnfläche                 |
|---|--------------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>1. Dachgeschoss</u>  |                    |                |        |                             |                |                            |                            |
| Wohnen/Essen  | 7,250 x<br>4,530 x | 3,200<br>0,780 | =<br>= | 23,33<br>1,27               |                |                            |                            |
| zwl. 1 m und 2 m Höhe zu 1/2  | -1,430 x           | 1,150          | 0,5 =  | -0,82                       | 23,78          | 0,00                       | 23,78 m <sup>2</sup>       |
| Küche   | 2,660 x<br>1,430 x | 1,500<br>0,610 | =<br>= | 3,99<br>0,87                |                |                            |                            |
| zwl. 1 m und 2 m Höhe zu 1/2  | 0,530 x            | 1,150          | 0,5 =  | 0,30                        | 4,56           | 0,00                       | 4,56 m <sup>2</sup>        |
| Diele   | 1,800 x            | 1,130          | =      | 2,03                        | 2,03           | 0,00                       | 2,03 m <sup>2</sup>        |
| Balkon zu 1/4   | 2,730 x            | 1,060          | 0,25 = | 0,72                        | 0,72           | 0,00                       | 0,72 m <sup>2</sup>        |
| <u>2. Dachgeschoss</u>  |                    |                |        |                             |                |                            |                            |
| Zimmer<br>(4,57+4,54)/2 =   | 4,555 x            | 3,670          | =      | 16,72                       |                |                            |                            |
| < 1 m Höhe entfällt   | -3,670 x           | 0,460          | =      | -1,69                       |                |                            |                            |
| zwl. 1 m und 2 m Höhe zu 1/2  | 3,670 x            | 1,150          | 0,5 =  | 2,11                        | 12,92          | 0,00                       | 12,92 m <sup>2</sup>       |
| Bad<br>(2,79+2,98)/2 =  | 2,885 x            | 2,220          | =      | 6,40                        |                |                            |                            |
| < 1 m Höhe entfällt   | -1,650 x           | 0,180          | =      | -0,30                       |                |                            |                            |
| < 1 m Höhe entfällt   | -2,220 x           | 0,460          | =      | -1,02                       |                |                            |                            |
| zwl. 1 m und 2 m Höhe zu 1/2  | -2,220 x           | 1,150          | 0,5 =  | -1,28                       | 3,80           | 0,00                       | 3,80 m <sup>2</sup>        |
| Flur  | 1,800 x            | 1,030          | =      | 1,85                        | 1,85           | 0,00                       | 1,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Wohnfläche der Zweizimmermaisonettewohnung Nr. 13 im 1. DG/2. DG</b> |                    |                |        |                             |                |                            | <b>49,66 m<sup>2</sup></b> |



## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertverordnung 2021)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus  
Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung  
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

### 1. Verfahren des Sachverständigen

|  |                        |      |            |                      |
|--|------------------------|------|------------|----------------------|
| Nettowohnfläche:                                   |                        |      |            | 49,66 m <sup>2</sup> |
| Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:   |                        |      |            | 1,33                 |
| Bruttogrundfläche:                                 |                        |      |            |                      |
| des WE Nr. 13                                      | 49,66 m <sup>2</sup> x | 1,33 | =          | 66,05 m <sup>2</sup> |
| Zuzüglich Kelleranteil:                            | überschlägig ca.       |      |            | 15 m <sup>2</sup>    |
|  |                        |      |            | <hr/>                |
| Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 13: |                        |      |            | 81,05 m <sup>2</sup> |
|  |                        |      | gerundet = | 81 m <sup>2</sup>    |

### 2. Verfahren nach Sprengnetter

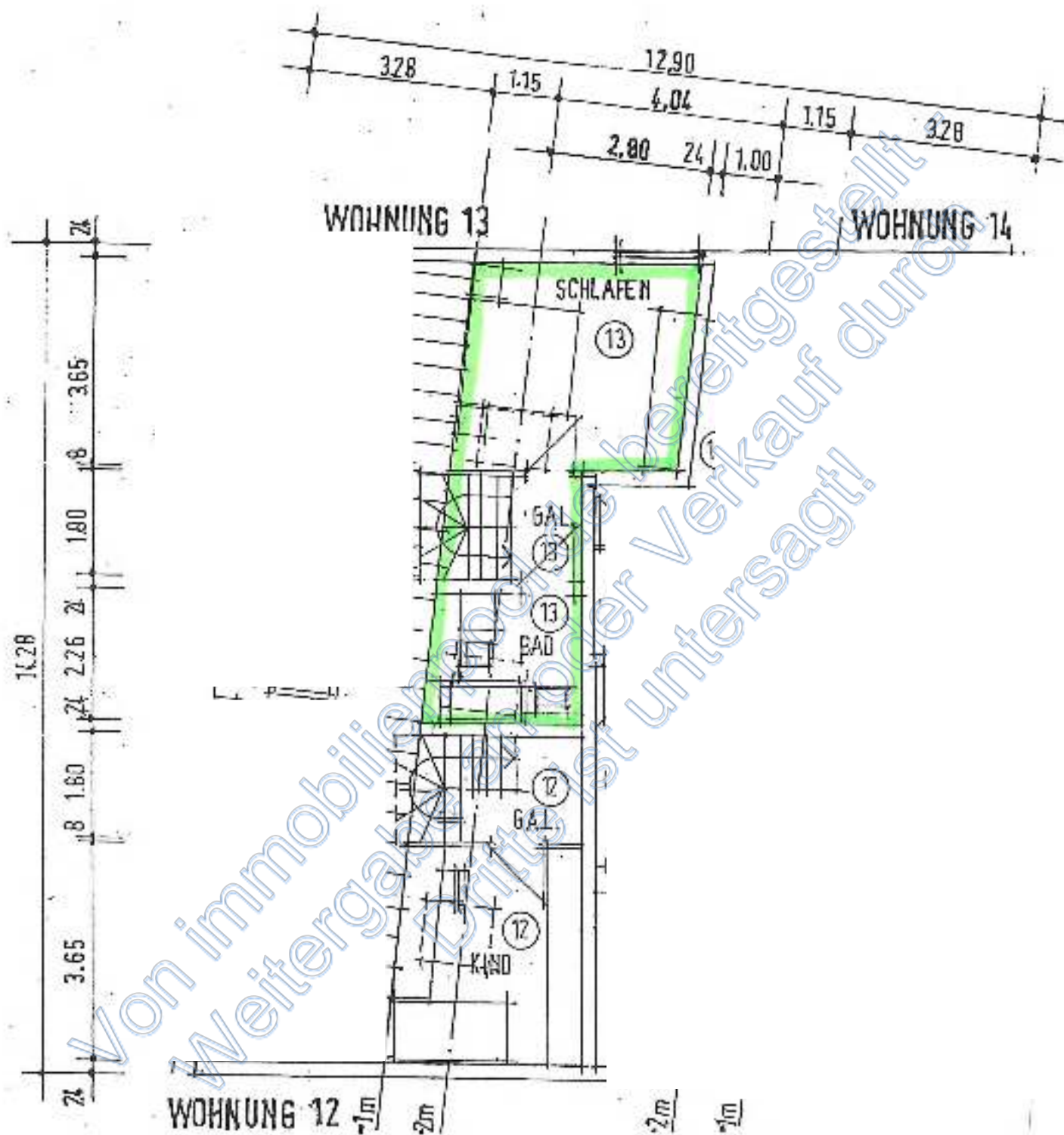
-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/Nutzungsfläche-  
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Losblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

|  |                        |      |            |                      |
|--|------------------------|------|------------|----------------------|
| Nettowohnfläche:   |                        |      |            | 49,66 m <sup>2</sup> |
| Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden<br>(2 VG, Vollunterkellerung, DG ausgebaut) |                        |      |            | 1,83                 |
| Bruttogrundfläche des WE Nr. 13:   |                        |      |            |                      |
|  | 49,66 m <sup>2</sup> x | 1,83 | =          | 90,88 m <sup>2</sup> |
|  |                        |      |            | <hr/>                |
|  |                        |      | gerundet = | 91 m <sup>2</sup>    |

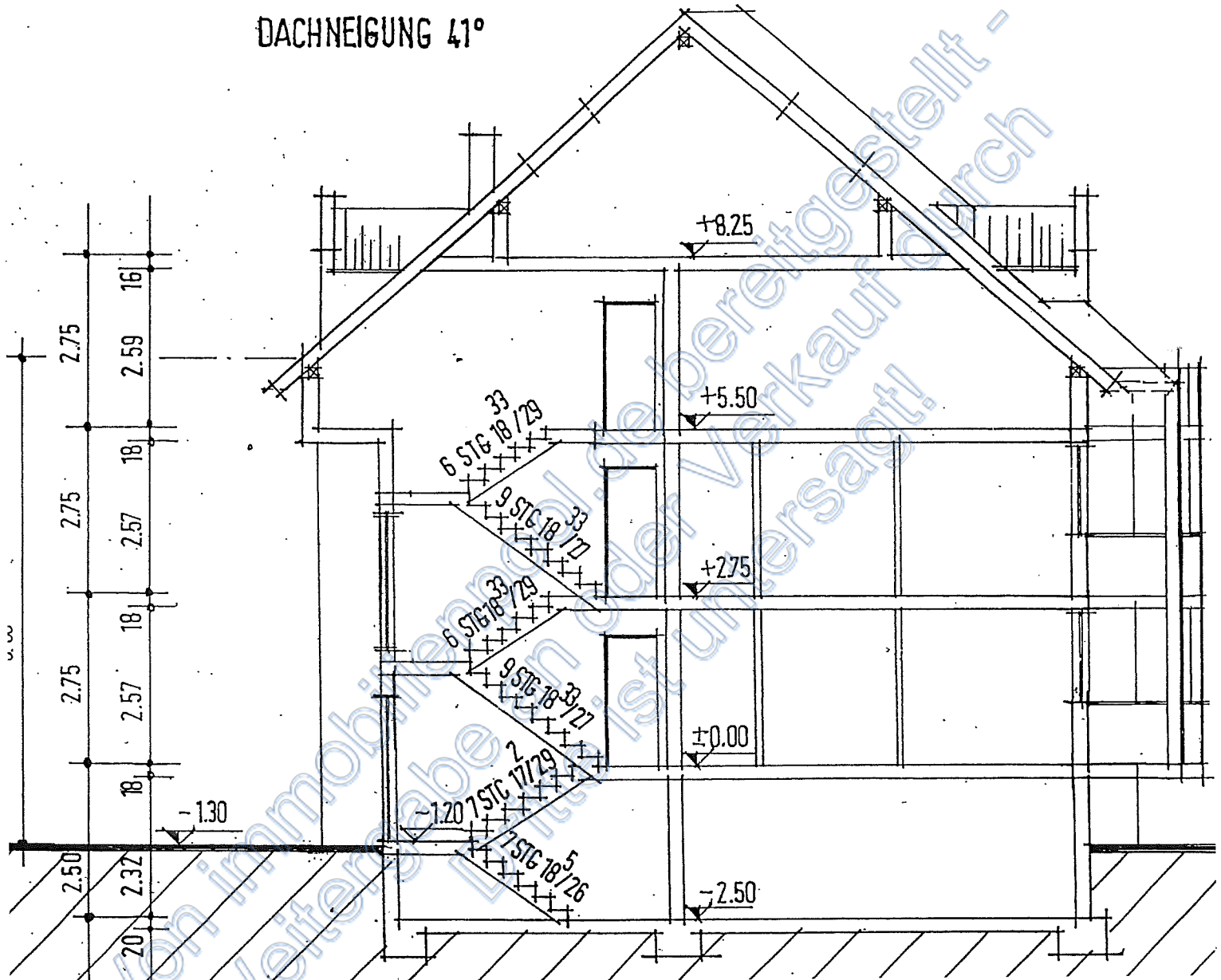
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: 86 m<sup>2</sup>







DACHNEIGUNG 41°



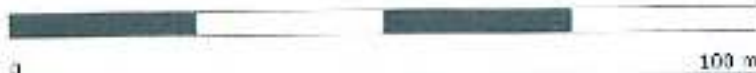


# Lageplan M 1 : 1.000



08.07.2024 | 02781036 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Auszeichnung: 170 m x 170 m



Die Grundstücksgrenzen wurden auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte erstellt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Planifizierung.

## Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALK) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

## Datenquelle

ALKS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (LBS) © GeoBasis-DE/LBS (2024), 4.0-10/2.0, Daten verändert



Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE Typ 4.2

| Standardmerkmal               | Standardstufe |   |     |     |      | Wägung | Anmerkung |
|-------------------------------|---------------|---|-----|-----|------|--------|-----------|
|                               | 1             | 2 | 3   | 4   | 5    |        |           |
| Außenwände                    |               |   | 1   |     |      | 23%    |           |
| Dächer                        |               |   | 1   |     |      | 15%    |           |
| Außentüren und Fenster        |               |   | 1   |     |      | 11%    |           |
| Innenwände und -türen         |               |   | 1   |     |      | 11%    |           |
| Deckenkonstruktion            |               |   | 1   |     |      | 11%    |           |
| Fußböden                      |               |   | 1   |     |      | 5%     |           |
| Sanitäreinrichtungen          |               |   | 1   |     |      | 9%     |           |
| Heizung                       |               |   | 1   |     |      | 9%     |           |
| Sonst. techn. Ausstattung     |               |   | 1   |     |      | 6%     |           |
| Kostenkennwerte in EUR/m² BGF |               |   | 765 | 915 | 1105 | 100%   |           |

| Standardmerkmal                           | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|---|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                                | 23%           | 176 EUR/m²               | 0,69                        |
| Dächer                                    | 15%           | 115 EUR/m²               | 0,45                        |
| Außentüren und Fenster                    | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Innenwände und -türen                     | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen            | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Fußböden                                  | 5%            | 38 EUR/m²                | 0,15                        |
| Sanitäreinrichtungen                      | 9%            | 69 EUR/m²                | 0,27                        |
| Heizung                                   | 9%            | 69 EUR/m²                | 0,27                        |
| Sonst. techn. Ausstattung                 | 6%            | 46 EUR/m²                | 0,18                        |
| Kostenkennwert in EUR/m²                  |               | 765 EUR/m²               |                             |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet |               |                          | 3                           |

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:  
Ansicht von der  
Straße aus



Foto 2:  
Ansicht von der  
Straße aus





**Foto 3:**  
Ansicht vom Hof aus

**Foto 4:**  
Waschküche im KG

**Foto 5:**  
Fahrradkeller



Foto 6:  
Heizraum im KG



Foto 7:  
Keller





Foto 8:  
Kellerauteile



Foto 9:  
Treppenhaus und  
Wohnungstüre



Foto 10:  
Küche



Foto 11:  
Küche im 1. DG





Foto 12:  
Zimmer im 1. DG



Foto 13:  
Zimmer im 1. DG



Foto 14:  
Balkon im 1. DG



Foto 15:  
Balkon im 1. DG



Foto 16:  
Treppe innerhalb der  
Wohnung vom 1. DG  
zum 2. DG





**Foto 17:**  
Treppe innerhalb der  
Wohnung vom 1. DG  
zum 2. DG



**Foto 18:**  
Bad mit WC im 2. DG



**Foto 19:**  
Bad mit WC im 2. DG



**Foto 20:**  
Zimmer im 2. DG



**Foto 21:**  
Zimmer im 2. DG





**Foto 22:**  
Flur 2. DG mit Blick auf  
das Bad



**Foto 23:**  
Tiefgarage