

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

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

16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Wohlgelegen, Flurstück Nr. **609/8**, **1.439 m²** Gebäude- und Freifläche, Kußmaulstraße 10/14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichneten **Wohnung**

Kußmaulstraße 10/14 in 68167 Mannheim – Neckarstadt-Ost (Wohlgelegen)



Auftraggeber:

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

AZ: 1 K 109/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 13. November 2025

Wertermittlungstichtag: 13. **November 2025**

Qualitätsstichtag: 13. November 2025

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Mannheim Nr. **42709**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Wohlgelegen, Flurstück Nr. **609/8**
Gebäude- und Freifläche, Kußmaulstraße 10/14, **1.439 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **13.11.2025** ermittelt mit rd.

96.000,00 EUR

(i. W.: Sechshundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **2 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Ertragswertermittlung	12
4.3.1 Allgemeines	12
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	16
5. Verkehrswert	17
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	18
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	18
6.2 Verwendete Literatur	18
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	19
Anlage 2 Bauzeichnungen	20
Anlage 3 Objektfotos vom 13.11.2025 (6 Aufnahmen)	22
Anlage 4 Baulastenauskunft	23
Anlage 5 Altlastenauskunft	24

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 109/25
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Wohlgelegen, Flurstück Nr. 609/8 , 1.439 m² Gebäude- und Freifläche, Kußmaulstraße 10/14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung .
Grundstücksgröße:	1.439 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 42709
Ortsbesichtigung:	13. November 2025
Wertermittlungsstichtag:	13. November 2025
Qualitätsstichtag:	13. November 2025
Wohnfläche:	ca. 35,00 m²
Lage:	Kußmaulstraße 14, 2. Obergeschoss Mitte
Mieter/Nutzung:	nicht bekannt
Hausgeld/Monat:	221,91 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025 (anteilig Bewirtschaftung 197,91 EUR + Rücklage 24,00 EUR)
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 9 konnte nicht von innen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 12.10.1988 entnommen bzw. überschlägig aus den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.09.1981 in Verbindung mit der Wohnflächenberechnung vom 14.11.1957 ermittelt.

Mit Schreiben vom 28.10.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 13.11.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Kußmaulstraße 10/14 in 68167 Mannheim wurden am **13.11.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Zugänglich war das Treppenhaus des Gebäudes Kußmaulstraße 14. Keller- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich. Die Wohnung Nr. 9 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 18.09.2025 und Anschreiben vom 19.09.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 13.11.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 42709, amtlicher Ausdruck vom 22.07.2025
- Teilungserklärung vom 12.10.1988, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.09.1981 und Pläne, Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19.01.1989
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2025, Einzelabrechnung 2024, Protokoll der Eigentümerversammlungen 2023, 2024 und 2025, Energieausweis vom 20.10.2025, Wohnflächenberechnung und Berechnung umbauter Raum vom 14.11.1957

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 13. November 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Neckarstadt-Ost, hier im statistischen Bezirk Wohlgelegen-West. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2024, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtteil Neckarstadt-Ost befindet sich etwa 2,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Mannheim (Paradeplatz) und hat etwa 36.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

Der Stadtteil **Neckarstadt-Ost** bildet gemeinsam mit **Wohlgelegen** einen der sechs inneren Stadtbezirke von Mannheim und liegt auf dem rechten Ufer des Neckars. Der Stadtbezirk ist mit der Innenstadt durch 2 Straßenbrücken verbunden und gilt als beliebter, zentrumsnaher Wohnstandort.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der südwestlichen Seite der Kußmaulstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße (B 38, ca. 100 m entfernt) und Käfertaler Straße (ca. 50 m entfernt). Bei der Kußmaulstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Eingeschränkte Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum!

Bei der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße handelt es sich jeweils um sehr stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser aus unterschiedlichen Baujahren. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Bis zum Stadtzentrum (Paradeplatz) mit zahlreichen Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen sind es etwa 2,5 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 2, Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, ausreichende Durchgrünung, Besonnung und Freiflächen, befriedigendes Wohnumfeld ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen, keine besonderen Lärmbelästigungen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bushaltestelle ca. 350 m entfernt, nächste Straßenbahnhaltestelle ca. 100 m entfernt. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Käfertal“ in ca. 1,5 km Entfernung.

2.2 Gestalt und Form

Das **1.439 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **609/8** ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Der rückwärtige Grundstücksteil ist gegenüber dem Straßenniveau um sehr deutlich abgesenkt. Die an der Kußmaulstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 55,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 26,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex**, bestehend aus 3 aneinanderggebauten Gebäuden (Kußmaulstraße 10, 12, 14), bebaut. Die Wohngebäude bestehen aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 42709** bestehen folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1 - 5: gelöscht

lfd. Nr. 6: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 14.07.2025 (1 K 109/25).
Eingetragen (MAN027/245/2025) am 22.07.2025.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **609/8** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist für das Grundstück Flurstück Nr. **609/8** keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Auf dem Grundstück wird jedoch eine Fläche geführt, auf der im Zeitraum von 1906 – 1939 sowie 1953 - 1968 Bodenauffüllungen getätigt wurden. Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei Nutzungsänderung, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Das Schreiben vom **28.01.2026** liegt diesem Gutachten unter **Anlage 5** bei!

Da das Grundstück bebaut ist und mit Tiefbaumaßnahmen in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, kann aus meiner Sicht eine Wertbeeinflussung für das hier zu bewertende Wohnungseigentum ausgeschlossen werden.

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

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Beurteilung der zulässigen Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex**, bestehend aus 3 aneinanderggebauten Gebäuden (Kußmaulstraße 10, 12, 14), bebaut. Die Wohngebäude bestehen aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde etwa **1957/58** errichtet.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **12.10.1988** und dem Nachtrag vom **19.01.1989** geregelt.

Die Wohngebäude beinhalten insgesamt **45 Eigentumswohnungen** nebst Abstellräumen im 1. und 2. Untergeschoss sowie im Dachgeschoss und **16 Garagen** im 1. Untergeschoss

Das Gebäude Kußmaulstraße 14 enthält eine Durchfahrt zum Hof, von dem aus die Garagen im Untergeschoss befahrbar sind.

Die **Wohnung Nr. 9** befindet sich im Gebäude **Kußmaulstraße 14** im **2. Obergeschoss Mitte**.

Die Wohnung besteht aus Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC und Flur mit Besenkammer. Die Wohnung ist zum Hof (Südwesten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **35,00 m²**. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 9 sind der Kellerraum Nr. 9 im 2. Untergeschoss sowie der Abstellraum Nr. 9 im Dachgeschoss zugeordnet. Beide Abstellräume befinden sich im Gebäude Kußmaulstraße 14.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Putz
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstüren aus Leichtmetall mit Drahtglasausschnitten und integrierter Briefkastenanlage, Wohnungsabschlusstüren als furnierte Holzplattentüren, Hofdurchfahrt straßenseitig mit Metallgittertor
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Besondere Bauteile:	keine

Wohnung Nr. 9

Die Wohneinheit Nr. 9 war nicht zugänglich. Für die Bewertung wird eine normale, altersgerechte Ausstattung unterstellt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, befestigte Zufahrts-, Wege- und Hofflächen, Rampe mit Stützmauer und Handlauf, Begrünungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Teile des Gemeinschaftseigentums sind augenscheinlich erneuert worden (Wohnungs- und Treppenhausfenster, Wärmeschutzfassaden), der genaue Zeitpunkt ist mir nicht bekannt. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 1990 angegeben.

Für die Wohngebäude liegt ein Energieausweis vom 20.10.2025 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	28 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Sondereigentum: Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 9** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine normale, altersgerechte Ausstattung in ausreichendem Zustand unterstellt.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind als gut einzuschätzen. Das Bad verfügt über ein eigenes Fenster.

Die Vermietbarkeit des Objektes wird als sehr gut eingeschätzt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **710,00 EUR/m²** (Zone 33101207) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **710,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **1.439 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$1.439 \text{ m}^2 \quad \times \quad 710,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.021.690 \text{ EUR}$$

Bei **16/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 9**:

$$1.021.690 \text{ EUR} \quad \times \quad 16/1.000 \quad = \quad 16.347 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 9 rd. **16.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die nachstehende Wohnflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenberechnung vom 14.11.1957 unter Berücksichtigung des Teilungsplanes (vgl. **Anlage 2**). Innenbesichtigung und Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse gelten ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 9	Wohnküche	14,70 m ²	
	Schlafzimmer	14,20 m ²	
	Bad/WC	4,54 m ²	
	Flur	2,81 m ²	
	Besenkammer	0,26 m ²	
		36,51 m ² ./. 3% Putz ¹⁾	= 35,41 m ² ca. 35,00 m²

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

Rohhertrag

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

Der **Mietspiegel 2025/2026** der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 35 m ²	10,20 EUR/m ²	
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Baujahr bis 1958 – 1983	- 12%	
Badausstattung	± 0%	unterstellt
keines der Badausstattungsmerkmale vorhanden		
Sonstige Wohnungsausstattung	± 0%	unterstellt
Bodenbelag		
Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt (± 0%)		
Modernisierung	± 0%	unterstellt
Keine Modernisierungsmaßnahmen seit 2012		
Wohnlage	± 0%	
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt max. 600 m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums max. 300 m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt (nicht zutreffend)		
Summe der Zu- und Abschläge	- 12%	

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$10,20 \text{ EUR/m}^2 \times (1 - 0,12) = \mathbf{8,98 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **-15 %** unterer Spannenwert bis **+17%** oberer Spannenwert tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne} = \mathbf{7,63 \text{ EUR/m}^2 - 10,51 \text{ EUR/m}^2}$$

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Mannheim modellgetreu die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wird im Sinne von § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 9** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,50 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 9 im 2. Untergeschoss und des Abstellraumes Nr. 9 im Dachgeschoss enthalten. Der zusätzliche Abstellraum im Dachgeschoss wird mit einem Zuschlag von ca. 5% zum Durchschnittswert des Mietspiegels berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 30 – 50 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,5 %	0,3 – 2,6 %	16	22,4 – 30,9 i. M. 26,7
46 – 60 Jahre	1,0 %	0,5 – 1,3 %	3	35,3 – 37,3 i. M. 36,3

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **0,25 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur, Wohnlageklasse 2), Gebäudezustand, unterstellte Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 35,00 m²) und Restnutzungsdauer (30 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt) wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **30** Jahren festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 9 wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

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

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 9** wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **96.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 101.195 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.890 EUR/m² Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) veröffentlicht:

Ortsteilbereich Neckarstadt Ost / Wohlgelegen

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle	Bandbreite
bis 45 m ²	3.373 EUR/m ²	14	1.923 – 4.642 EUR/m ²

Die Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannweite nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich der groben Orientierung dienen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudealter und Zustand der Bausubstanz sowie Geschosslage, Größe und unterstellter Ausstattung der Wohnung Nr. 9 ist der Verkehrswert aus meiner Sicht im unteren Mittelbereich der Bandbreite der Vergleichspreise einzuordnen.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Wohlgelegen, Flurstück Nr. 609/8, 1.439 m² Gebäude- und Freifläche, Kußmaulstraße 10/14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 13.11.2025** auf rd.:

96.000,00 EUR

(i. W.: Sechsendneunzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 17. Februar 2026

Richter



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

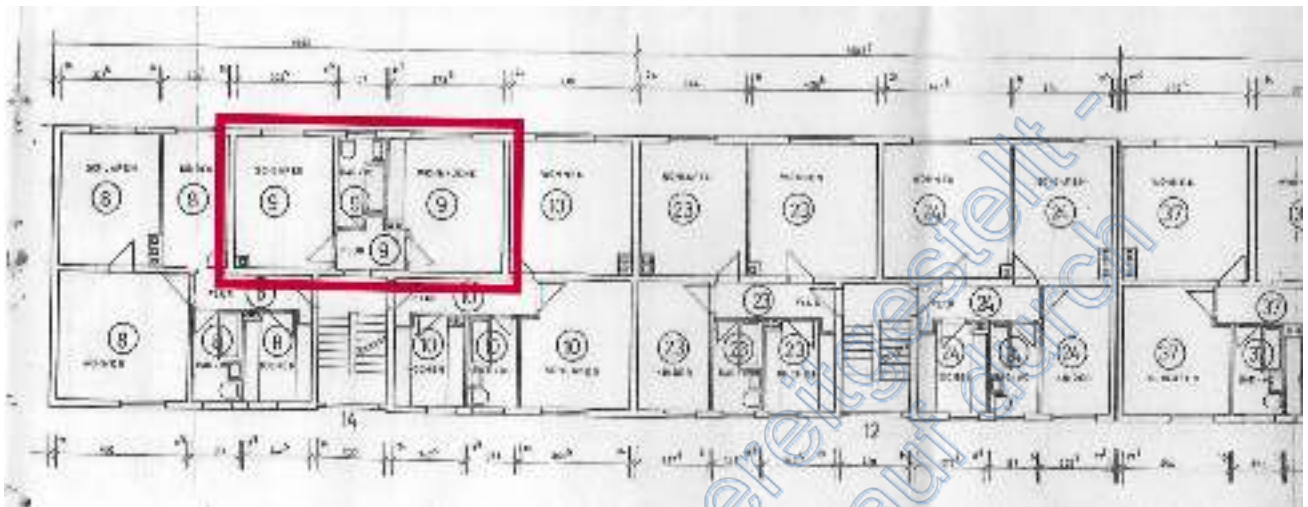
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **14.09.1981** mit Bezug auf die Teilungserklärung vom **12.10.1988**

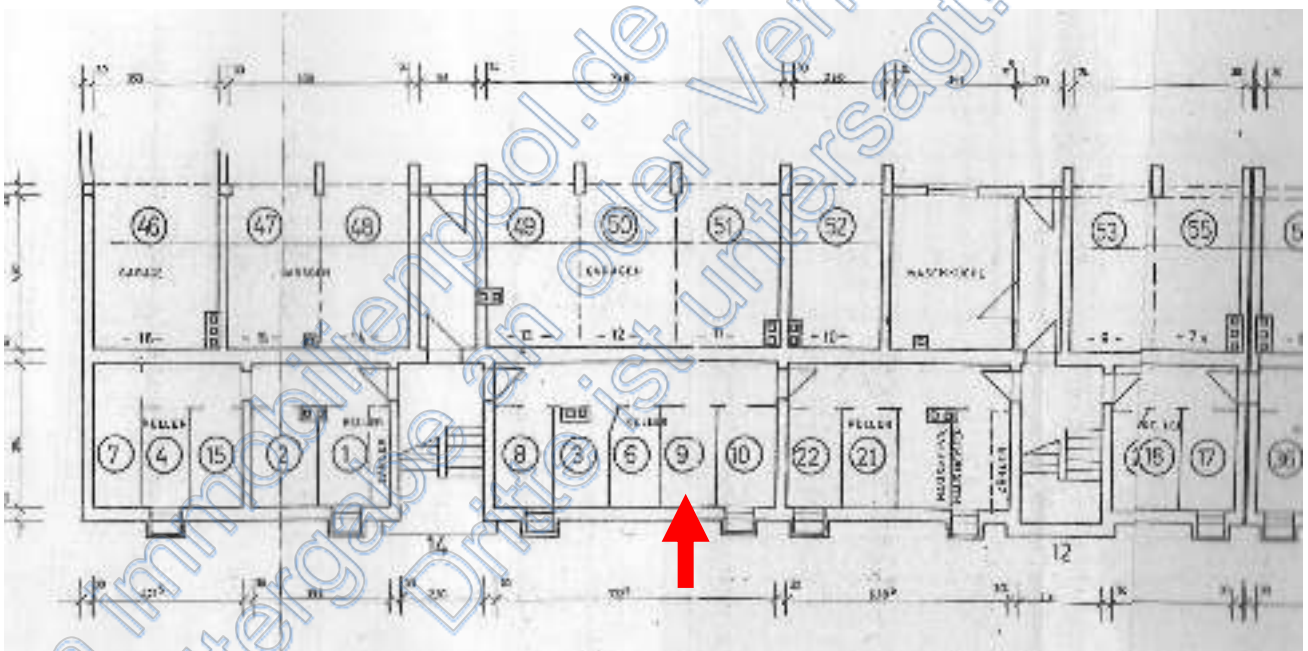
Grundriss 2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 9



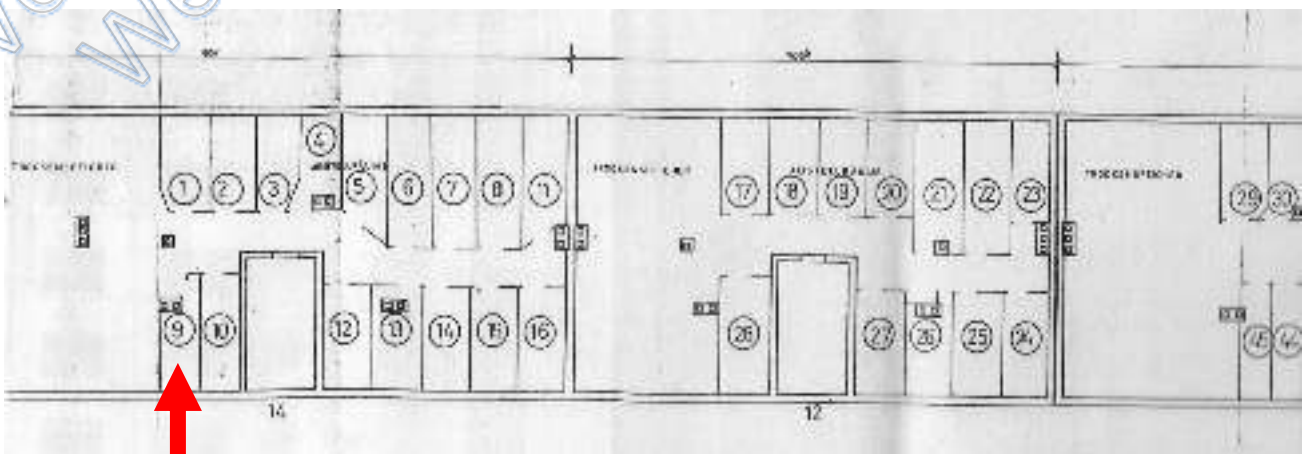
Grundriss 2. Untergeschoss

Abstellraum Nr. 9

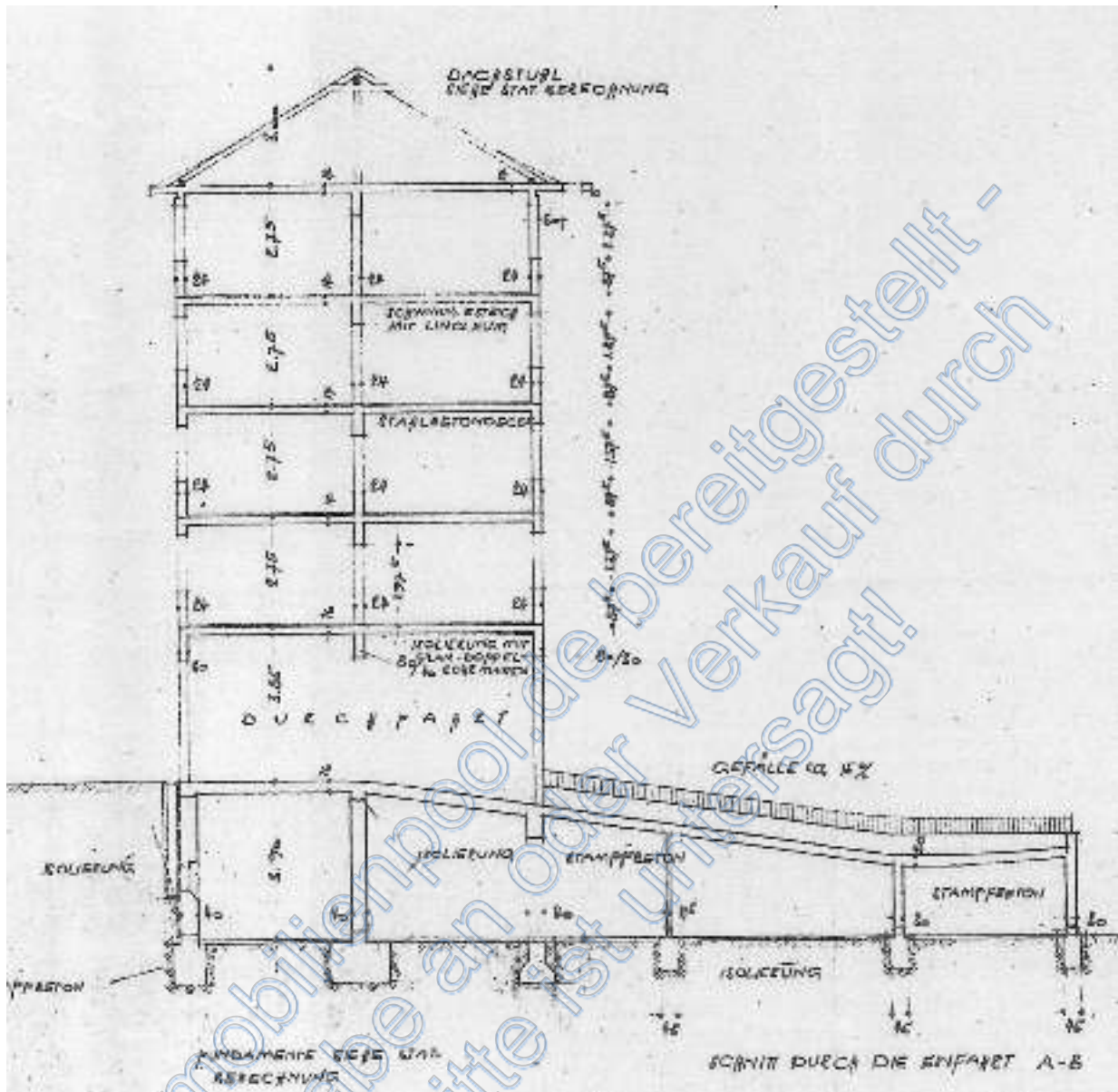


Grundriss Dachgeschoss

Abstellraum Nr. 9



Schnitt



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Kußmaulstraße 14



Hofansicht Kußmaulstraße 14, Wohnung Nr. 9



Hofansicht Kußmaulstraße 10, 12, 14



Hauseingang Kußmaulstraße 14



Treppenaufgang Kußmaulstraße 14



Abschlusstür der Wohnung Nr. 9

ANLAGE 4:

BAULASTENAUSKUNFT

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

ANLAGE 5:

ALTLASTENAUSKUNFT

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