

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mannheim; AZ: 1 K 133/25

03.04.2026



3-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 197.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des 15/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Blatt 71.064
Flurstück 18749/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil
Rheinau, Größe 3.431 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 64
nebst Kellerraum

Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a in 68219 Mannheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.01.2026

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 1 K 133/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
15.01.2026
(Datum der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	15/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 64 (DG) nebst Kellerraum
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.
Adresse:	Stolzeneckstraße 6a in 68219 Mannheim
Lage:	Stadtbezirk Rheinau, Stadtteil Casterfeld, durchschnittliche Wohnlage
Grundstücksgröße gesamt:	3.431 m ² (15/1.000 ME-Anteil am Grundstück: rd. 51,50 m ²)
Detailangaben Wohngebäude:	Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, Baujahr 1993, 22 Wohneinheiten
Detailangaben Wohnung Nr. 64:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Dachterrasse im Dachgeschoss, Wohnfläche 71,12 m ² , Abstellraum im KG
Objektzustand:	Baujahresbezogener gepflegter baulicher Zustand
Vermietungssituation:	Vermietung wird unterstellt.
Hausgeldvorschuss WE Nr. 64:	517,00 €/Monat inkl. 42,00 € Rücklage
Sicherheitsabschlag:	10.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	197.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	197.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	2.916,00 €/m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 64	17
3.5	Hausverwaltung	18
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Definition und Erläuterung	21
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	21
4.3	Ertragswertermittlung	22
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild / Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitt	37
5.5	Wohnfläche	38
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	39
5.7	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz	40
5.8	Rechtsgrundlagen	41
6	FOTOS	42

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen: 1 K 133/25

Auftrag: Vom 02.12.2025
Beschluss: Vom 02.11.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Gz.: 164/25OP11

gegen

1)
- Schuldnerin -

2)
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Mannheim
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
15/1.000	Wohnung Nr. 64 nebst Kellerraum	71.064

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschafts- art u. Lage	Anschrift	m ²
Mannheim, Stadtteil Rheinau	18749/3	Gebäude- und Freifläche	Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a	3.431

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [3] Schriftliche Auskunft zur Vermietungssituation und zur Hausverwaltung
[4] Unterlagen der Hausverwaltung zur ETW Nr. 64 (Wirtschaftspläne 2025/2026, Rücklagenabrechnung 2024, Abrechnung 2024, Kontoauszüge 2025/2026)

- Unterlagen der Schuldnerin: [5] Schriftliche Auskunft zur Vermietungssituation
- Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Mannheim, Amt für Klima, Natur, Umwelt
 - [7] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Geoportal Baden-Württemberg, Online-Abfrage
 - [8] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung
 - [9] Auskünfte zur Bauleitplanung; Geoinformationssystem Mannheim, Online-Abfrage
 - [10] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung u. Denkmalschutz
 - [11] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
 - [12] Kopien aus der Grundakte (Teilungserklärung v. 05.07.1993 (UR-Nr. 728/1993) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 14.06.1993, Aufteilungsplänen und Baubeschreibung); Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
 - [13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

- Tag der Ortsbesichtigung: 15.01.2026
- Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
- Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 15.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Hinweis des SV: Schuldnerin und Schuldner wurden mit Einwurfeinschreiben zum Orts-termin geladen und um Zutritt zum Wertermittlungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

- Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Geoinformation und Stadtplanung, ist das Bewertungsgrundstück nicht mit einer Baulast belastet.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

- Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne Nr. 84.6 „Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Casterfeldstraße und westlich der Wachenburgstraße (Sportwörthgebiet)“, rechtsverbindlich seit 02.06.1967 und der Teiländerung Nr. 84.6a, rechtsverbindlich seit 15.09.1984

Festsetzungen u.a.:	V – Volkswohnungen Für die Volkswohnungs- und Reichsheimstättengrundstücke erfolgen die Festsetzungen durch einen besonderen Bebauungsplan.
Hinweis:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines älteren Bebauungsplans der Stadt Mannheim. Bei der Kennzeichnung „V“ handelt es sich um eine planhistorische Zweckbestimmung, die insbesondere in älteren Bebauungsplänen zur Ausweisung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten (sogenannte Volkswohnungen) verwendet wurde. Diese Festsetzung ist aus sachverständiger Sicht nicht mehr als eigenständige, verbindliche Nutzungsbeschränkung zu interpretieren, sondern vielmehr als städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Maßgeblich für die heutige planungsrechtliche Beurteilung ist daher die Einordnung des Gebietes als Wohnbaufläche. Unter Berücksichtigung der umliegenden Festsetzungen sowie der vorhandenen Nutzung ist das Gebiet als allgemeines oder reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu qualifizieren.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Stand 16.05.2025) ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt. ¹
Hinweis:	Die Regelungen zur Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025 (§ 5 Abs. 5, Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) sind zu beachten.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
Behördliche Einschränkungen:	Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG BW:	Gemäß Online-Abfrage im Geoportal BW ² ist das Bewertungsgrundstück weder als Kulturdenkmal noch als archäologisches Denkmal gelistet.
Hinweis:	Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

¹ http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html

² <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/karte-kulturdenkmale-auf-geoportal-bw>

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen 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 Kanalkostenbeiträge an, da die Kanalisation durch die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Klima, Natur, Umwelt, ist für das betreffende Grundstück gemäß den der Behörde derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.1.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Mannheim Nr. 71064
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 28.08.2025 Letzte Eintragung vom: 28.08.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

15/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte 655787, Flurstück 18749/3, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil
Rheinau, Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a
Größe 3431 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 64** bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 71001 bis 71098).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise
der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluß.

...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich
der vereinbarten Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom
05. Juli 1993 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 58607 hierher übertragen am 17. Dezember 1993.
AS 609 in Nr. 58607. ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Be-
standsverzeichnis

1

- Anteil 1/2 -

2

- Anteil 1/2 -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Be- schränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst.
im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht
- vom 20.08.2025 (1 K 133/25). Eingetragen (MAN024/323/2025) am
28.08.2025. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte,
die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetra-
gen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachver-
ständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Unter-

suchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Der Unterzeichner geht aufgrund der Angaben der betreibenden Gläubigerin und der Schuldnerin von einem vermieteten Objekt aus.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der äußeren Inaugenscheinnahme ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk (Landkreis):	Karlsruhe
Kommune:	Mannheim
Gliederung:	17 Stadtbezirke, 38 Stadtteile
Fläche rd.:	145 km ²
Einwohnerzahl:	328.647 (Stand: 31.12.2024; kommunale Statistikstelle Mannheim)
Durchschnittliche Höhenlage:	95 m ü. NN

Die kreisfreie Großstadt Mannheim liegt am Zusammenfluss von Rhein und Neckar in der oberrheinischen Tiefebene unmittelbar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Mit der rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen a. Rhein bildet sie ein zusammenhängendes Stadtgebiet. Als zweitbevölkerungsreichste Stadt des Landes bildet Mannheim auch das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und private Infrastruktur. Das Stadtgebiet der ehemaligen Residenzstadt der Kurpfalz ist durch ihr gitterförmiges Straßennetz, das charakteristische „Quadrate“-System, geprägt und gliedert sich in vielfältige Stadtteile mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbestrukturen.

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mannheim; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjektes; Markierung d.d. SV (blau); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>;

Es bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen 6, 5 und 656. Mannheim ist bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit ICE-Anbindung, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der größten Binnenhäfen Europas. Sowohl Straßenbahn- als auch Busnetz sind sehr gut ausgebaut. Mannheims Wirtschaft ist stark diversifiziert, mit Schwerpunkten in Industrie, Handel und Dienstleistungen. Wichtige Sektoren sind das produzierende Gewerbe (z.B. Maschinenbau, chemische Industrie) und der Dienstleistungsbereich, mit zahlreichen großen Unternehmen wie ABB, John Deere und Bilfinger. Mannheim wartet mit zahlreichen Hochschulen, darunter die renommierte Universität Mannheim und die Popakademie Baden-Württemberg und Forschungsinstitute auf. Einrichtungen wie Nationaltheater, Kunsthalle, Reiss-Engelhorn-Museen und Technoseum machen Mannheim zu einem überregionalen Kulturzentrum.

Demografisch wird Mannheim dem Typ 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstädte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, die v.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort und hohe Soziallasten geprägt sind.³

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage im Stadtbezirk Rheinau (ca. 25.500 Einwohner*innen, Fläche rd. 15,3 km²), der südlich der Kernstadt liegt. Rheinau ist historisch durch den Ausbau des Rheinhafens ab 1900 gewachsen und besteht aus den Stadtteilen Casterfeld, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, Pfingstberg, Rheinau-Mitte und Rheinau-Süd. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Es besteht Anschluss an die Bundesstraße B36 mit mehreren Zufahrten sowie an den Bahnhof Mannheim-Rheinau mit S-Bahn-Anbindung und eine gute Versorgungslage, insbesondere entlang der Relaisstraße in Rheinau-Mitte. Im Umkreis von bis zu ca. 650 m zum Bewertungsobjekt befinden sich Bushaltestellen, eine Schule und das Freibad Rheinau. Die innerörtliche Lagequalität ist als durchschnittliche Lage zu bewerten.

Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

³ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	3.431 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront):	83 m
Mittlere Grundstückstiefe:	41 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen über die Stolzeneckstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Stolzeneckstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Stolzeneckstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte Anliegerstraße. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtete Mehrfamilienhäuser; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr ⁴ o.ä.:	Das betreffende Grundstück liegt im Bereich eines Regenwassereinzugsgebiets. Das Grundstück weist eine Geländehöhe von rd. 95,4 m ü. NHN im Osten bis rd. 94,9 m ü. NHN im Westen auf. Mit abfallender Geländehöhe besteht bei Extrem-Hochwasser HQextrem (Extremereignisse, seltener als alle 200 Jahre) Überflutungsgefahr mit einer Tiefe von rd. 1,1 m im östlichen Grundstücksbereich und bis zu rd. 1,5 m im westlichen Grundstücksbereich.
---	---

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁵

⁴ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden.

⁵ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN⁶ / LNight⁷:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich einer Hauptverkehrsstraße. In der Lärmkartierung 2022 werden keine strategischen Lärmpegel ausgewiesen. Es bestehen keine Hinweise auf relevante Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- oder Industriequellen. Insgesamt ist daher von einer geringen Lärmbelastung am Standort auszugehen.

Grundlage: Stadt Mannheim, Lärmkartierung 2022⁸

Schienenlärm:

Gemäß Umgebungslärmkartierung 2022/2023 des Eisenbahn-Bundesamtes sind für das Bewertungsgrundstück folgende Immissionsgrenzwertbereiche ausgewiesen:

- Lärmindex LDEN von > 55 bis 59 dB(A) im nordöstlichen Grundstücksbereich
- Lärmindex LNight von 45 bis 49 dB(A) im nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksbereich

Datengrundlage: Daten aus dem Geoportal des Eisenbahn-Bundesamtes (GeoPortal.EBA)⁹; Quelle: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen¹⁰:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,9 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁶ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁷ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁸ <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=laermkartierung#>

⁹ <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>

¹⁰ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flst. Nr. 18749/3 ist mit einer Wohnanlage bebaut, die drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Eingängen, Haus A (Stolzeneckstraße 6, 6a), Haus B (Stolzeneckstraße 8, 8a) und Haus C (Stolzeneckstraße 10, 10a) sowie einer Tiefgarage zwischen den Gebäuden Haus B und C umfasst (die Tiefgarage konnte nicht besichtigt werden). Gemäß Teilungserklärung vom 05.07.1993 (UR-Nr. 728/1993) wurde das Grundstück in 66 Wohnungseigentumsanteile und 32 Teileigentumsanteile (11 Hobbyräume im KG, 21 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage) aufgeteilt. Den Wohnungseigentumsanteilen sind identisch nummerierte Kellerräume zugeordnet. Die Wohnungs- und Teileigentumsanteile sind gemäß vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.1993 in sich abgeschlossen.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Gebäude Haus A - Stolzeneckstraße 6, 6a und die Gebäudeteile, die dem zu bewertenden Sondereigentum - Wohnung Nr. 64 - zuzuordnen sind. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Teilungserklärung (Aufteilungspläne, Baubeschreibung) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des betreffenden Gebäudes, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, nur in wenigen Teilbereichen (Treppenhaus EG) möglich war. Das Sondereigentum (Wohnung Nr. 64) konnte nicht besichtigt werden.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen und keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude (Haus A)

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen (Stolzeneckstraße Nr. 6, Nr. 6a); bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1.OG, 2.OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1993
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht, die jedoch nicht erteilt wurde. Die vorliegenden Aufteilungspläne datieren aus November 1992, die vorliegende Baubeschreibung aus April 1993. Zur Bestimmung des Baujahres wurden diese Angaben herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung (22 Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Eingangsseite mit Erkern und Zwerchhäusern (Eingänge/Treppenhäuser), Gebäuderückseite mit Balkonen, Satteldach mit Dachterrassen und Dachgauben

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung bzw. Annahmen des SV)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	KG: Beton EG-DG: Poroton-Mauerwerk oder gleichwertig
Innenwände:	KG: KSL, HLZ, HBL / Lattenwände als Kellerraumabteilung EG-DG: HBL, KSL, HLZ (tragend) / Fertigwände, gespachtelt (nicht tragend)
Geschossdecken:	Massivplattendecken, Sichtplattendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung, Dachgauben mit Betonziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Metallprofil-Geländer mit PVC-Handlauf
Hauseingangsbereich:	Vordach (Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung), massives Eingangspodest (Waschbetonplattenbelag) Klingel- und Gegensprechanlage, in die Hauswand eingelassene Briefkastenanlage
Balkone:	Beton-Brüstungen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden Dachfenster
Hauseingangstür:	Metalltür mit Drahtglas-Ausschnitt
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, Holzzargen (soweit eingesehen)
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen (gemäß Baubeschreibung)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung (gemäß Baubeschreibung)
Heizkörper:	Heizkörper mit Thermostatventilen (gemäß Baubeschreibung)
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage (gemäß Baubeschreibung)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG¹¹ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Eingangsvordach, Eingangspodest, Balkone, Dachgauben

Besondere (haustechnische) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Trockenraum, Fahrradraum

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangswege (Waschbetonplatten), eingefriedeter Mülltonnenstandplatz (Mauer), Einfriedungen (Zäune) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

¹¹ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 64

3.4.1 Generelle Angaben

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden (siehe auch unter 3.3.1). Angaben zu Ausstattung und Unterhaltungszustand liegen nicht vor. Vom Unterzeichner werden ohne Weiteres eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten bzgl. Ausstattung und Zustand werden mittels Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Wohnungsart/-typ:	Drei-Zimmer-Wohnung
Lage im Gebäude A:	Im Dachgeschoss rechts gelegen
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2 WEG.
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Dachterrasse Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 64 im KG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Normal, in den Dachschrägen entsprechend niedriger

3.4.2 Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung bzw. Annahmen des SV)

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen o.ä.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Tapete, Raufasertapete gestrichen, Fliesen o.ä.
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, Badewanne, WC
Dachterrasse:	Washbetonplatten-Belag
Kellerraum Nr. 64	Betonboden, Holzplattenabtrennung

3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) liegt nicht vor. In der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen ist für die Wohnung Nr. 64 eine Wohnfläche von 71,12 m² angegeben (s. Anhang). Diese Wohnflächenangabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.4.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Überdachung Dachterrasse (soweit erkennbar einfache Holzkonstruktion mit markisenähnlicher Eindeckung)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.4.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Angaben liegen nicht vor.

3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Nicht erkennbar/nicht bekannt.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.7 Modernisierungen etc.

Siehe unter 3.3.2.8.

Modernisierungen etc.: Angaben liegen nicht vor.

3.4.8 Sondernutzungsrechte

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind gemäß den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, Grundbuch) keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG (gemäß Angabe der betr. Gläubigerin):

Hausgeld-Vorauszahlungen für den Miteigentumsanteil:

517,00 €/Monat inkl. Rücklage in Höhe von 42,00 € (Wirtschaftsjahr 2026)

Verfügbare Instandhaltungsrücklage:

210.987,22 € für die gesamte WEG der Wohnanlage (Stand 31.12.2024); die Rückstellung des 15/1.000 Miteigentumsanteils daran beträgt 3.504,23 €.

Geplante Sonderumlagen etc.:

Angaben liegen nicht vor

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie 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 (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung einer Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungs-

kosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. des Gemeinschaftseigentums: Nicht erkennbar.

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. des Sondereigentums: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm waren im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme nicht erkennbar.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1). Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

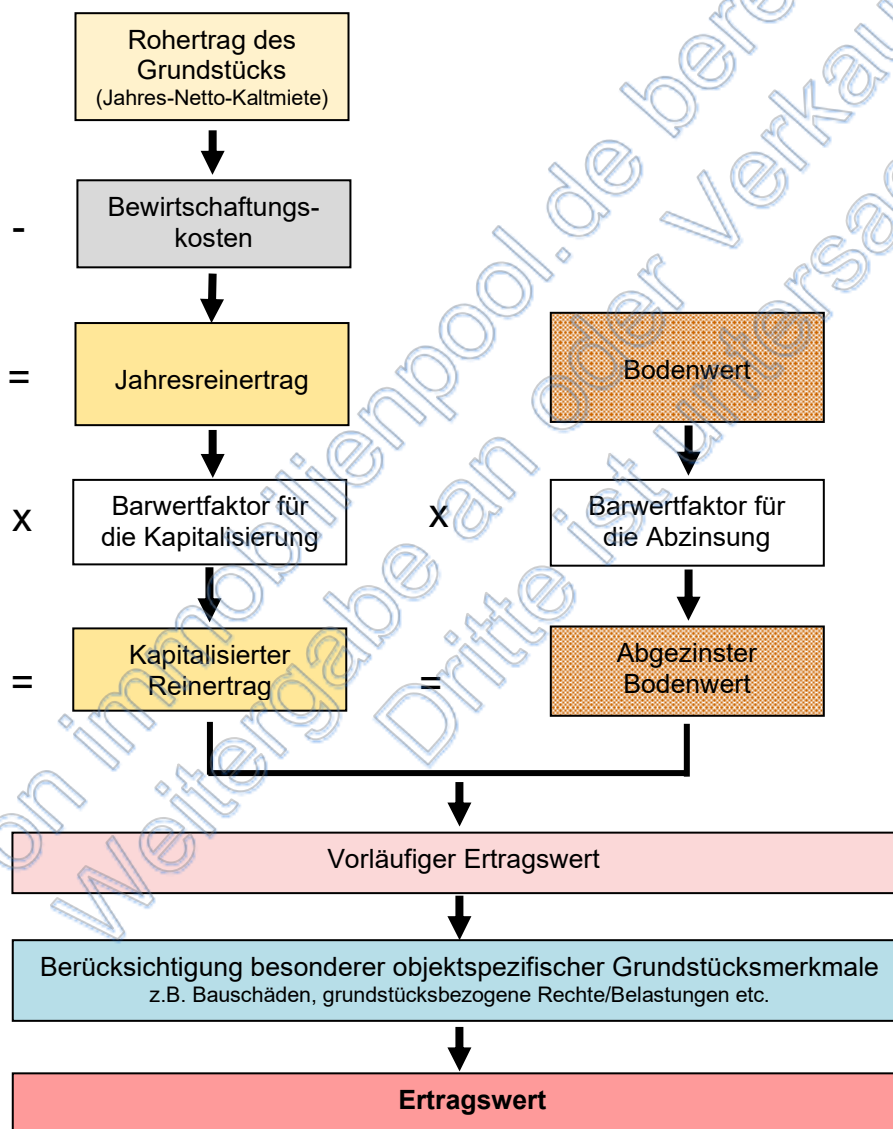


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...¹²

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) - in Höhe von 600,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 600,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 600,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

¹² Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	15.01.2026	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 600,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	33102388	33102388		
Art der Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines oder allgemeines Wohngebiet	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 600,00 €/m²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Gutachterausschuss definiert keine weiteren beschreibenden Merkmale für diese Bodenrichtwertzone. Das betreffende Grundstück weist keine zonenuntypischen Besonderheiten auf, so dass eine der Bodenrichtwert in voller Höhe angesetzt wird.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	600,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 600,00 €/m²	
Fläche	× 3.431,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 2.058.600,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 2.058.600,00 €	
15/1.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	= 30.879,00 €	

Der Bodenwert des Grundstücks Flst. 18749/3, Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a in 68219 Mannheim beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 insgesamt 2.058.600,00 €. Auf den 15/1.000 Miteigentumsanteil entfallen rd. 30.879,00 €.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung Nr. 64 eine Wohnfläche von 71,12 m² zugrunde gelegt. Eine Abstellfläche (Kellerraum) steht im KG zur Verfügung.

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind daneben Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Angaben zur Mietpreishöhe für die Wohnung Nr. 64 liegen nicht vor. Gemäß Angabe der Schuldnerin sei die Wohnung seitens der Mieter zum 31.01.2026 gekündigt. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass sich die nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen der ortsüblichen Marktmiete bewegt.

Rein nachrichtlich:

Die Stadt Mannheim verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel¹³, der ab dem 16. Dezember 2024 gilt und den Regelungen über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entspricht. Der Mannheimer Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt und basiert auf Daten, welche durch eine repräsentative Befragung von Mietenden und Vermietenden erhoben wurden. Der Mietspiegel dient sowohl Mietenden als auch Vermietenden als Orientierungshilfe.

Gemäß der Einordnung in die Mietspiegeltabelle ergibt sich unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr sowie der unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit für die zu bewertende Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete in einer Bandbreite von 463,70 € bis 637,95 € monatlich (nettokalt).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim bereitgestellten Daten abgestellt. Diese basieren bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (vgl. Abschnitt 4.3.3.7) auf dem qualifizierten Mannheimer Mietspiegel und dienen dort als Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags. Vor diesem Hintergrund wird der obere Wert der Mietpreisspanne als Ansatz für den nachhaltig erzielbaren Rohertrag der zu bewertenden Wohnung als sachgerecht erachtet.

Somit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Wohnungsart, Wohnungsgröße und Ausstattung für die Wohnung Nr. 64 im Dachgeschoss eine nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete von 638,00 €/Monat angehalten. Die zugeordnete Abstellfläche im Kellergeschoss des Gebäudes ist in dem Mietansatz enthalten. Der nachhaltig erzielbare Rohertrag beträgt somit 7.656,00 €/Jahr.

¹³ Mannheimer Mietspiegel 2025/2026

4.3.3.3 Außenanlagen

Für die baulichen und sonstigen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

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 die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

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 sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	439,00 € jährlich
Instandhaltungskosten $14,40 \text{ €/m}^2 \times 71,12 \text{ m}^2$:	1.024,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	153,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 1.616,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 21,1 Prozent am Rohertrag.

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, da das Modell des Gutachterausschusses Mannheim zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL auf 70 Jahre (ausstattungsunabhängig) abstellt.

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Fehlen detaillierte Angaben Zur Modernisierung, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

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

Abb. 4: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁴

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt rd. 33 Jahre (relatives Alter: rd. 47 %). Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt wurden.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 37 Jahren ermittelt.

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Die Spannen der Liegenschaftszinssätze können bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes als Grundlage dienen. Sie beschreiben das Verhältnis auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Das Wertermittlungsmodell für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Mannheim stellt bei Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre ab. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter, ggf. durch Verlängerung aufgrund von Modernisierungen gem. ImmoWertV. Der Rohertrag orientiert sich an den tatsächlich gezahlten Mieten, sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen, oder den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mannheimer Mietspiegel. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß § 32 ImmoWertV 2021 Anlage 3 angesetzt. Die übrigen Modellparameter sind im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 dargestellt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim ermittelt für Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bei einer Wohnungsgröße von 50 m² bis 90 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren (auf Grundlage von 50 auswertbaren Kauffällen) zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % (Spanne: 0,2 % bis 2,2 %) sowie einen durchschnittlichen Ertragsfaktor von 28,5.

Das Bewertungsobjekt weist hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale keine erkennbaren Abweichungen gegenüber den der Auswertung zugrunde liegenden Objekten auf. Insofern kann der vom Gutachterausschuss ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert für den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz herangezogen werden.

Vor dem Hintergrund einer im Verlauf des Jahres 2025 feststellbaren stabilen bis leicht steigenden Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Mannheim wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig angepasst und mit 1,0 % angesetzt.

4.3.3.8 Kapitalisierungsfaktor

Beim Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Der Vervielfältiger beträgt 30,80 bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % und einer ermittelten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 37 Jahren.

4.3.3.9 Plausibilisierung

Der mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ermittelte vorläufige Ertragswert (s. Ertragswertberechnung unter 4.3.4) beträgt rd. 207.400 €, was einem Wohnflächenpreis von rd. 2.916,00 €/m² und einem Ertragsfaktor von 27,9 entspricht.

Der Ertragsfaktor (§ 20 ImmoWertV) als ein Vergleichsfaktor für bebaute Grundstücke ist definiert als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder Jahresroherträgen. Die Kaufpreise sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag zu beziehen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise und die Recherchen des Unterzeichners zu vergleichbaren Objekten in der Region stützen den vom Unterzeichner angesetzten Liegenschaftszinssatz.

4.3.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.10.1 Kosten für Bauschäden etc.

Gemeinschaftseigentum

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass Kosten für die Behebung ggf. vorhandener, nicht sichtbarer Bauschäden/Instandhaltungsstau o.ä. am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt werden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

4.3.3.10.2 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit*	Wohnfläche		Miete	Miete
		(m²)	(€/m²)	netto-kalt	netto-kalt
				monatlich	jährlich
	Wohnung Nr. 64	71,12	8,97	638,00	7656,00
Summe		4 BEZUG		638,00 €	7.656,00 €

* die Nutzfläche (Kellerraum) im KG ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag	7.656,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nicht umlagefähig)	1.616,00 €
jährlicher Reinertrag	6.040,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	1,00%	x	30.879,00 €	308,79 €
---	-------	---	-------------	----------

Ertrag der baulichen Anlagen	5.731,21 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	30,80
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von

1,00%

bei einer Restnutzungsdauer (n) von

37 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	176.521,27 €
--	---------------------

Bodenwert (anteilig)	+	30.879,00 €
-----------------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert	207.400,27 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
--	----------	---------------

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung)	-	10.000,00 €
---	----------	--------------------

Ertragswert des 15/1.000 Miteigentumsanteils	197.400,27 €
---	---------------------

Ertragswert des 15/1.000 Miteigentumsanteils rd.	197.000,00 €
---	---------------------

*Wohnflächenpreis rd. 2.916,00

*Rohertragsfaktor: 27,09

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 15/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a in 68219 Mannheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 64 im DG rechts des Hauses Stolzeneckstraße 6a nebst Kellerraum Nr. 64 im KG, wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.01.2026 mit rd. 197.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 15/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück

Grundbuch von Mannheim Nr. 71.064 -Wohnungsgrundbuch-
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück 18749/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.431 m²
Stolzeneckstraße 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a in 68219 Mannheim

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 64**
im Dachgeschoss rechts, Stolzeneckstraße 6a, nebst Kellerraum Nr. 64 im KG

wird **zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 15.01.2026** mit

197.000,00 €

in Worten: **ehundertsiebenundneunzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

03.04.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnfläche
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.8 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

Abb. 5: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV: Flst. 18749/3; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 64

5.3 Grundrisse

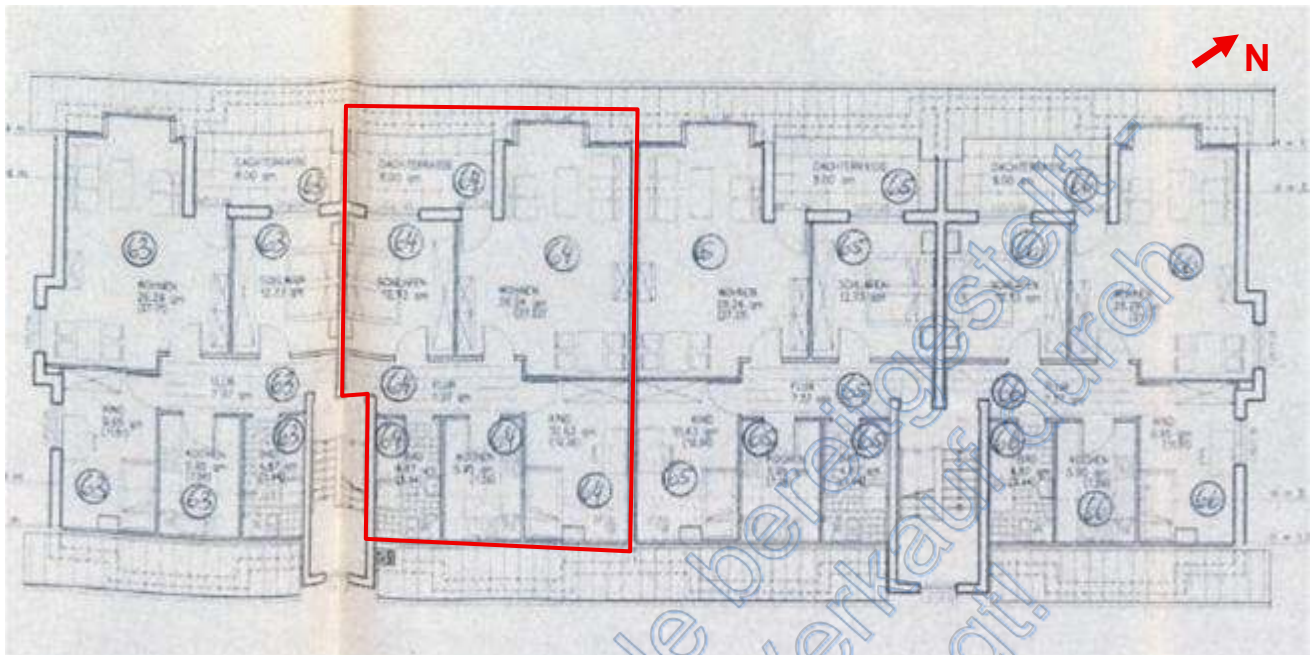


Abb. 6: Grundriss Dachgeschoss Haus A – Stolzenekstraße 6, 6a (ohne Maßstab), Detail: Sondereigentum Wohnung Nr. 64; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 728/1993 v. 05.07.1993, Teilungspläne; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

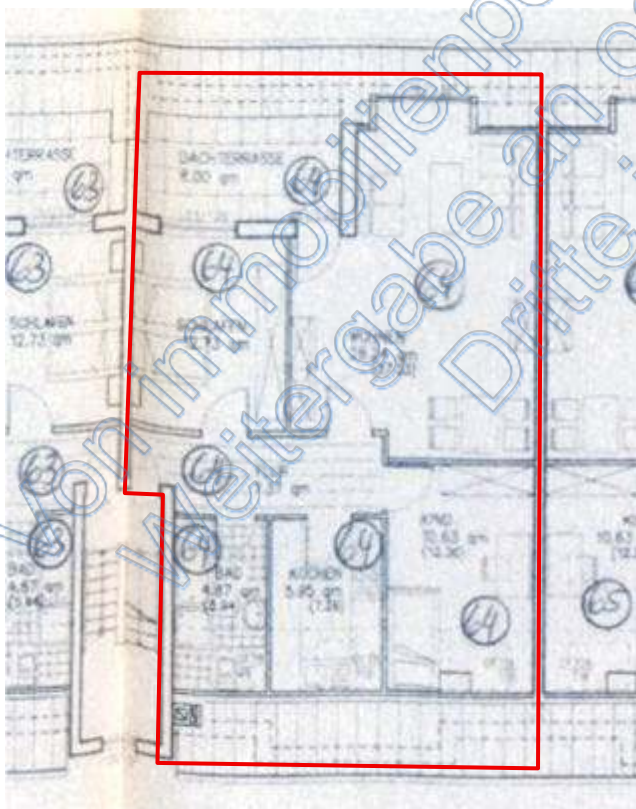


Abb. 7: Grundriss Sondereigentum Wohnung Nr. 64; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 728/1993 v. 05.07.1993, Teilungspläne; Roteintragung d.d. SV

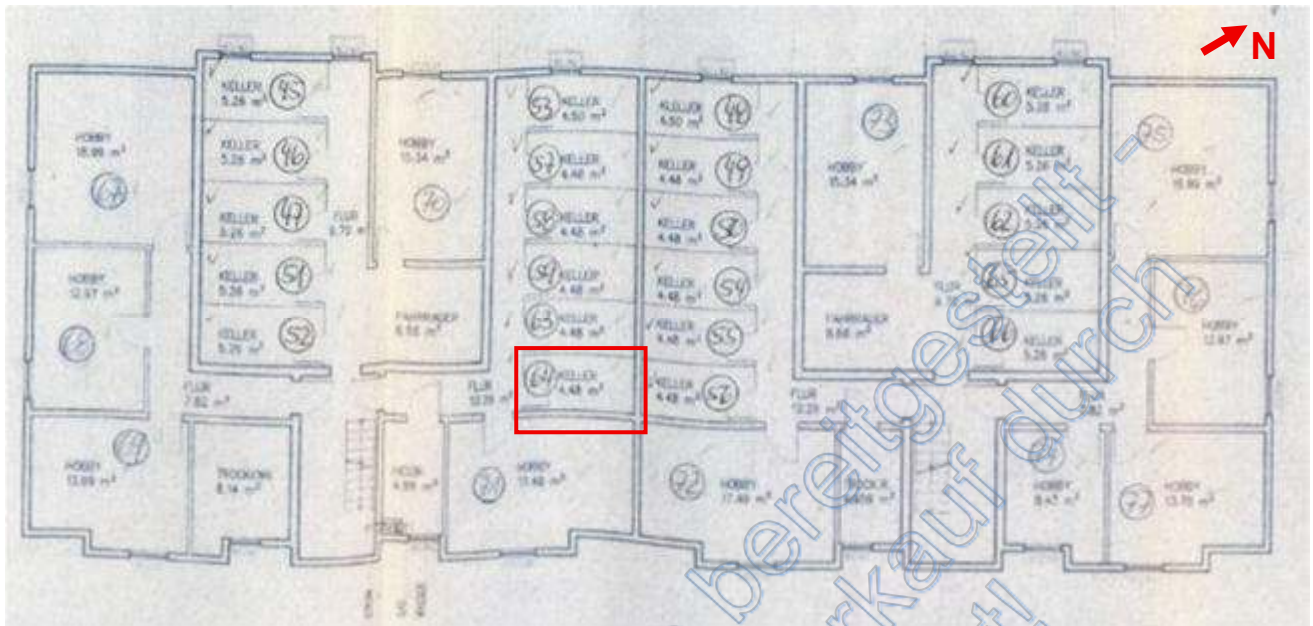


Abb. 8: Grundriss Kellergeschoss Haus A – Stolzenackstraße 6, 6a (ohne Maßstab), Detail: Keller Nr. 64; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 728/1993 v. 05.07.1993, Teilungspläne; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitt

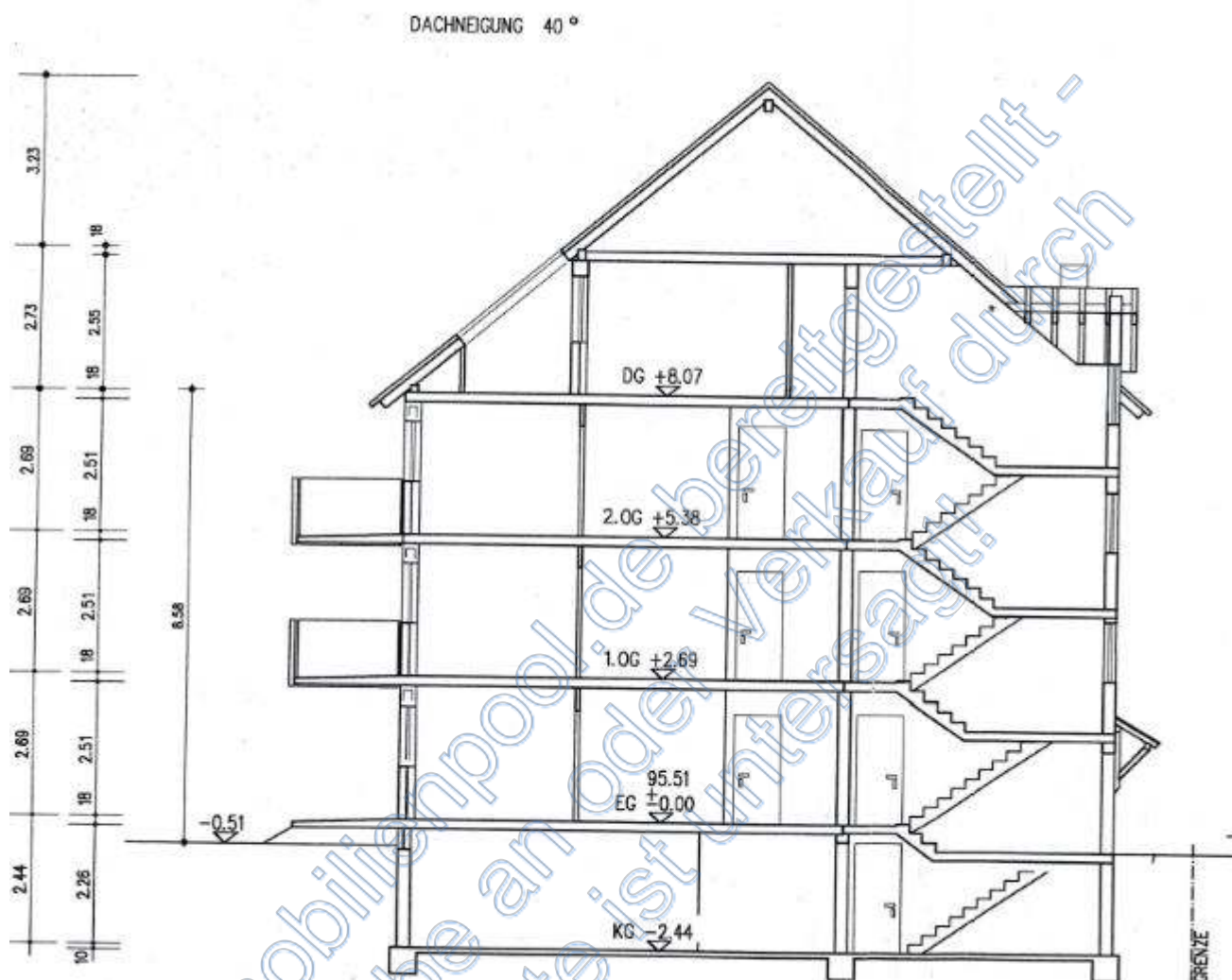


Abb. 9: Gebäudeschnitt Haus A – Stolzeneckstraße 6, 6a (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 728/1993 v. 05.07.1993, Teilungspläne

5.5 Wohnfläche

HAUS A

63-66

WOHNFLÄCHE	Whg 63 = 70.48 qm
	Whg 64 = 71.12 qm
	Whg 65 = 71.12 qm
	Whg 66 = 70.49 qm
	283.22 qm

Abb. 10: Wohnflächenangabe; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 728/1993 v. 05.07.1993, Aufteilungspläne Haus A; Rotmarkierung d.d.SV

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.7 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.8 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungs-verordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024. Mannheim August 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Stolzeneckstraße 6, 6a, Gebäudeeingangsseite; Ansicht von Westen, Straßenansicht: Detail (Pfeil): grob schematische Lage der Wohnung Nr. 64; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Stolzeneckstraße 6, 6a, Gebäuderückseite; Ansicht von Südosten; Detail: Wohnung Nr. 64; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Stolzeneckstraße 6, 6a, Ansicht von Nordosten; Gebäude-
rückseite; Detail: Wohnung Nr. 64; Roteintragung d.d.
SV



Foto 4 des SV: Wohnung Nr. 64, Ansicht von Südosten; Rotmarkierung
d.d. SV



Foto 5 des SV: Gebäudeeingang Stolzeneckstraße 6a



Foto 6 des SV: Stolzeneckstraße 6a, Treppenhaus EG