

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:  
**25.103**

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

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)



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

von der DIAZert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

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



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim  
-Vollstreckungsgericht-  
68149 Mannheim

Aktenzeichen:

**1 K 32/25**



ETW Nr. 10

Ort:

**68159 Mannheim**

Straße:

**F 7, 21**

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 10 im DG des  
Vorderhauses mit Balkon Nr. 10 u. Kellerraum Nr. 10  
(74/1.000 Miteigentumsanteil  
an Flst. Nr. 2795)**

Wertermittlungsstichtag: **19.11.2025**

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-WE Nr. 10-**

**157.000EUR**

In Worten: Einhundertsebenundfünfzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 9 Anlagen mit 22 Seiten.  
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                              | Seite               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>                     | <b>3</b>            |
| <b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>                                 | <b>4</b>            |
| 2.1 Vorbemerkungen                                           | 4                   |
| 2.2 Auftrag                                                  | 5                   |
| 2.3 Wertermittlungsgrundlagen                                | 6                   |
| <b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>                           | <b>6</b>            |
| 3.1 Grundbucheintragungen                                    | 6                   |
| 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation                          | 8                   |
| 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten | 9                   |
| <b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>                            | <b>9</b>            |
| 4.1 Örtliche Lage                                            | 9                   |
| 4.2 Grundstücksbeschaffenheit                                | 14                  |
| <b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>                                | <b>16</b>           |
| 5.1 Vorbemerkungen                                           | 16                  |
| 5.2 Bauweise und Nutzung                                     | 16                  |
| 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau                   | 17                  |
| 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung                     | 20                  |
| 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit        | 20                  |
| <b>6. WERTERMITTLUNG</b>                                     | <b>20</b>           |
| 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                       | 20                  |
| 6.2 Bodenwert                                                | 25                  |
| 6.3 Sachwert                                                 | 26                  |
| 6.4 Ertragswert                                              | 33                  |
| 6.5 Vergleichswert                                           | 39                  |
| 6.6 Verkehrswert                                             | 42                  |
| 6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss                     | 43                  |
| <b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>                   | <b>44</b>           |
| <b>8. ANLAGEN</b>                                            | <b>Seitenanzahl</b> |
| Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche                          | 1                   |
| Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche        | 1                   |
| Anlage 3: Aufteilungspläne, unmaßstäblich                    | 4                   |
| Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500                                | 1                   |
| Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000                            | 1                   |
| Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt                   | 11                  |
| Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts                     | 1                   |
| Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte                         | 1                   |
| Anlage 9: Starkregengefährdungskarte                         | 1                   |

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

|                                                         |                                                                                                                                                                                            |                       |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bewertungsobjekt                                        | Wohnungseigentum Nr. 10 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Abstellraum) im Dachgeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (Vordergebäude) sowie Kellerraum Nr. 10 im KG. |                       |
| Wertermittlungstichtag                                  |                                                                                                                                                                                            | 19.11.2025            |
| Flst.Nr.                                                |                                                                                                                                                                                            | 2795                  |
| Miteigentumsanteil                                      |                                                                                                                                                                                            | 74/1.000              |
| Grundstücksgröße                                        |                                                                                                                                                                                            | 483 m <sup>2</sup>    |
| Vermietbare Fläche                                      | Dreizimmerwohnung Nr. 10 im DG                                                                                                                                                             | 68,65 m <sup>2</sup>  |
| Anteilige Bruttogrundfläche                             |                                                                                                                                                                                            | 115,00 m <sup>2</sup> |
| Baujahr                                                 |                                                                                                                                                                                            | 1869                  |
| Jahres-Rohertrag                                        |                                                                                                                                                                                            | 8.400 EUR             |
| Bewirtschaftungskosten                                  |                                                                                                                                                                                            | 19,40%                |
| Liegenschaftszinssatz                                   |                                                                                                                                                                                            | 1,10%                 |
| Vervielfältiger                                         |                                                                                                                                                                                            | 26,85                 |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                           |                                                                                                                                                                                            | 32                    |
| Bodenwert                                               |                                                                                                                                                                                            | 42.890 EUR            |
| Sachwert                                                |                                                                                                                                                                                            | 53.043 EUR            |
| Ertragswert                                             |                                                                                                                                                                                            | 157.072 EUR           |
| Vergleichswert                                          |                                                                                                                                                                                            | 157.129 EUR           |
| <b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 10</b> |                                                                                                                                                                                            | <b>157.000 EUR</b>    |
| Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                      |                                                                                                                                                                                            | 2.287 EUR             |
| Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)               |                                                                                                                                                                                            | 18,69                 |
| Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)              |                                                                                                                                                                                            | 5,35%                 |
| Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)              |                                                                                                                                                                                            | 4,31%                 |
| Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)                |                                                                                                                                                                                            | 625 EUR               |

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Dem Sachverständigen wurden von der Gläubigerin die genehmigten Aufteilungspläne mit Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Teilungserklärung zur Verfügung gestellt. Die Planunterlagen stimmten mit den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten weitestgehend überein. Eine zusätzliche Baukateneinsicht erfolgte aus diesem Grunde nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2 Auftrag

|                          |                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:            | Amtsgericht Mannheim<br>-Vollstreckungsgericht-<br>68149 Mannheim                                                                    |
| Aktenzeichen:            | 1 K 32/25                                                                                                                            |
| Auftragsinhalt:          | Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 09.07.2025 (1 K 32/25) |
| Ort:                     | <b>68159 Mannheim</b>                                                                                                                |
| Straße:                  | <b>F 7, 21</b>                                                                                                                       |
| Flst. Nr.:               | Flst. Nr. 2795 (davon 74/1.000 Miteigentumsanteil)                                                                                   |
| Landkreis:               | Stadtkreis Mannheim                                                                                                                  |
| Objektbesichtigung:      | Am 17.09.2025 und am 07.10.2025 (nur Außenbesichtigung) sowie am 19.11.2025                                                          |
| Teilnehmer:              | Die Innenbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen im Beisein eines Mitarbeiters der Hausverwaltung.                          |
| Wertermittlungsstichtag: | <b>19.11.2025</b><br>(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)                                  |

Qualitätsstichtag:

**19.11.2025**

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

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 114.629 vom 23.05.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 09.07.2025

Von der Gläubigerin

überlassene Unterlagen:

- Teilungserklärung vom 10.12.2018 (UR 2018G)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.09.2018
- Aufteilungspläne vom 06.09.2018

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft des Amts für Geoinformation und Stadtplanung Mannheim vom 08.10.2025 bzgl. Baulasten
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das geoportal Baden-Württemberg vom 08.10.2015
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 08.10.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-Mannheim.de) am 08.10.2025
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 08.10.2025
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim vom 21.10.2025
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 bzgl. Altlasten
- Aktuelle Mieterliste von der Hausverwaltung (Teilverwaltung der Wohnung/en der Schuldnerin)
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregen- und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1 Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-  
grundbuch:**

Vom 23.05.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:  
2 xxxxxxx

Grundbuch von: Mannheim  
Amtsgerichtsbezirk: Mannheim  
Gemarkung: Mannheim  
Blatt: Nr. 114.629

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

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

74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr.2795 Gebäude- und Freifläche, F 7, 21 mit einer Größe von 483 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung sowie des Balkons Nr. 10 und Kellers Nr. 10.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 114.620 bis 114.631)

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.12.2018 (Notar in Frankfurt am Main, UR 733/2018) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 24.298, 1 hierher übertragen. Eingetragen (MAN035/1068/2018) am 26.02. 2019.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Eingetragen (MAN035/1068/2018) am 26.02.2019 und hier vermerkt am 07.03.2019.

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

Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Vorkaufsrecht für den ersten das Vorkaufsrecht auslösenden Verkaufsfall für xxx (xxxx).

Bezug: Bewilligung vom 02.06.2023 ( Notar Dr. in München, UVZ 2257/2023). Eingetragen (MAN052/734/2023) am 30.08.2023

Lfd. Nr. 3)

Allgemeines Verfügungsverbot gemäß §§21 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt, 23 Abs. 3, 32 Abs 1 und 2 InsO.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Abteilung für Insolvenz- und Restrukturierungssachen - München vom 18.12.2023 (1504 IN 3645/23).

Eingetragen (MAN004/236/2023) am 15.01.2024

Lfd. Nr. 4)

Über das Vermögen des Eigentümers xxx (Abt. I lfd. Nr. 2) ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts München -Abteilung für Insolvenz und Restrukturierungssachen- vom 12.12.2024 (1504 IN 3645/2023).

Eingetragen (MAN026/124/2024) am 08.01.2025.

Lfd. Nr. 5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht - vom 13.05.2025 (1 K 32/25).

Eingetragen (MAN024/204/2025) am 23.05.2025.

Wertung der Eintragungen:

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

Anmerkung:

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

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

## 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

### Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich mehrerer Baufuchtenpläne (11.6, 11.5, 11.12) mit Rechtskraft vom 25.06.1961, 15.06.1959 und 28.03.1957. Einen qualifizierten Bebauungsplan gibt es nicht.

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Vier Vollgeschosse, Festlegung von Baufuchten, Bauvorhaben werden ansonsten nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, vom 08.10.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 2795 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 08.10.2025, ist das zu bewertende Gebäude **ein Kulturdenkmal**. Folgender Text ist in der Denkmalliste eingetragen:

"Wohnhaus, traufständiger, dreigeschossiger verputzter Massivbau, Satteldach mit Gauben, Gliederung durch Stockwerkgurt und durchlaufendes Sohlbankgesims, im 1. OG Balkon auf Konsolen mit gusseisernem Brüstungsgitter, seitlich Rundbogentor, 1869 (a). Das stattliche Zeilenhaus ist ein frühes Beispiel dafür, wie zu Beginn der Gründerzeit die barockzeitliche Bebauung durch größere Neubauten ersetzt wurde, um mehr Wohnraum in der rasant wachsenden Industrie- und Handelsstadt zu schaffen. Die Architektur bleibt dabei noch den strengen Formen des Klassizismus verpflichtet, wobei einzelne Details wie der barock gebauchte Balkon oder die an den Ecken abgerundeten Fenstergewände charakteristisch sind für die 1860er Jahre und auf den Einfluss des Historismus verweisen.

Das Gebäude dokumentiert Wohn- und Lebensverhältnisse am Anfang der Gründerzeit und ist Zeugnis der Stadtbaugeschichte"

Anmerkung des Sachverständigen:

Unter Denkmalschutz steht nur das Vordergebäude. Für das Hintergebäude besteht kein Denkmalschutz.

|                         |                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.                                                                      |
| Sanierungsverfahren:    | Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.                                                                             |
| Grundstücksqualität:    | Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)                                                                                        |
| Baubeschränkungen:      | Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Baufluchtenplan, Denkmalschutzgesetz und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt. |

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

|                                       |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietverhältnisse:                     | Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag unvermietet und leerstehend.                                                                                        |
| Hausverwaltung:                       | xxxx<br>xxxx                                                                                                                                                    |
| Hausmeister:                          | Zurzeit gibt es keinen Hausmeisterservice.                                                                                                                      |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt. |

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 4.1 Örtliche Lage

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

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirtschaftsdaten: | Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.<br>Auspendler an den SvB: 43,6 %<br>Einpender an den SvB: 62,0 %<br>(Quelle: www.wegweiser-kommune.de) |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Konjunktur (bezogen auf  
Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage  
Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum, und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

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

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

### **Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Innenstadt von Mannheim, im nordwestlichen Teil des Quadranteviertels, im Planquadrat F 7, unweit des Luisenrings und dem Stadtviertel Jungbusch.

Bauweise: Geschlossene Zeilenbebauung

Wohnlage: Mittlere Wohnlage, zentral in der Innenstadt

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der nordwestlichen Innenstadt, bis zum Marktplatz Mannheim sind es 650 m.

### **Infrastruktur**

Individualverkehr: Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Zufahrt zur B 44 ist ca. 350 m entfernt.

Insgesamt fünf Autobahnen gibt es um Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 650) ist ca. 4 km vom Bewertungsobjekt entfernt, die Auffahrt auf die A 656 ist ca. 7 km entfernt.

**ÖPNV:**

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

Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle (Mannheim-Dalbergstraße) ist etwa 350 m entfernt. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 2 km entfernt (zu Fuß und 2,5 km mit dem Auto)

**Schulen:**

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

**Einkaufsmöglichkeiten:**

Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben.

**Öffentliche Einrichtungen:**

Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.

**Beschaffenheit der  
Straßen und Gehwege:**

Bei der Straße F 7 handelt es sich um eine einspurig ausgebaute, asphaltierte Einbahnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten. Es sind Parktaschen vorhanden.

**Öffentliche oder  
private Straßen:**

Öffentliche Straße

**Störende Betriebe  
in der Nachbarschaft:**

Keine bekannt

**Sonstige Beeinträch-  
tigungen, Immissionen:****Definition:**

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

Während der Objektbesichtigung wurden normale innerstädtische Immissionen festgestellt.

**Lärmschutz:**

Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Fluglärm betroffen.

**Naturgefahren:**

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 2 (geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "sehr gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Für sonstige Naturgefahren (Wintersturm, Erdbeben, Hitze, Starkregen, Waldbrand und Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzерisiko gilt ab dem Jahre 2071 als erhöht, sowie das gegenwärtige Risiko für Hagel und Blitzschläge.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

#### **Zusammenfassende**

#### **Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage in der nordwestlichen Innenstadt von Mannheim, in Nähe zum Luisenring und in der Nachbarschaft zum Stadtteil Jungbusch.

#### **Anmerkung:**

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

## **4.2 Grundstücksbeschaffenheit**

|                    |                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksform:   | Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2795 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. |
| Grundstücksbreite: | Ca. 14,70 m                                                                                                          |
| Grundstückstiefe:  | Ca. 32,80 m                                                                                                          |

- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind das Vorderhaus und das Rückgebäude mit jeweils drei Seiten bis an die Nachbargrenzen gebaut. Beide Wohnhäuser sind auch mit jeweils zwei Seiten an die Nachbargebäude angebaut.
- Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).
- Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.
- Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Erschließungskosten:** Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Mannheim vom 08.10.2025 ist für das Grundstück Flst. Nr. 2795 (F 7, 21) in Mannheim-Innenstadt die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.
- Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.
- Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.
- In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausanschlüsse:    | Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme und Kanalisation                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Einfriedigung:     | Einfriedigung mit Mauer, überwiegend aber Grenzbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Außenanlagen:      | Hofbefestigung mit Natursteinpflaster und eine Fahrradüberdachung.<br>Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigtem Unterhaltungszustand. Bei allen Besichtigungsterminen ist aufgefallen, dass sich vor dem Hintergebäude (vor dem Hauseingang und den Zugängen zu den WE 2 und 3) jede Menge Taubendreck befindet. |
| Parkmöglichkeiten: | Auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es keine Parkmöglichkeiten für PKWs. Ein im Gemeinschaftseigentum befindlicher Fahrradunterstellplatz befindet sich im Hof.<br><br>Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden, allerdings herrscht insgesamt eine schwierige Parkplatzsituation.                      |

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1 Vorbemerkungen

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

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

Es lagen vollständige Aufteilungspläne von 2018 vor.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

### 5.2 Bauweise und Nutzung

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise/Zugang: | Auf dem Flurstück Nr. 2795 befindet sich ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus als Vorderhaus und ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus als Rückgebäude. Im Vorderhaus sind 7 Wohnungen vorhanden und im Rückgebäude gibt es 5 Wohneinheiten. |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in 12 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

**Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 10 im Dachgeschoss, links, des Vordergebäudes mit Kellerraum Nr. 10 im Kellergeschoss.**

**Anmerkung: Der im Grundbuch und in der Teilungserklärung erwähnte Balkon Nr. 10 ist nicht vorhanden!**

Der Zugang zum Vorderhaus erfolgt von der Straße in der Hofdurchfahrt.

Nutzung :

**Eigentumswohnung Nr. 10** , bestehend aus einer Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Abstellraum im Dachgeschoss, links, des Vordergebäudes.

Die Wohnfläche beträgt 68,65 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes durch den Sachverständigen ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 10 gehört der Kellerraum Nr. 10 im Kellergeschoss (ungefähr 12 m<sup>2</sup>).

### 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

#### Gebäude:

#### Mehrfamilienwohnhaus; hier: Vordergebäude

Baujahr: 1869

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung vermutlich um 2000 und Einbau von Dachgaupen
- Fenster wurden 1993 erneuert
- Anschlusss an Fernwärmeheizung
- Drei Balkone (Stahlkonstruktion) wurden etwa um 2000 angebaut

Anzahl der Geschosse: Drei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

#### **Rohbau**

Fundamente: Steinfundamente

Kellerwände: Außen- und Innenwände aus Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils Mauerwerk und teils Riegelmauerwerk

Geschossdecken: Verm. Holzbalkendecken, über dem KG massive Decke (Gewölbedecke)

Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dämmung sowie Dachgaupen

Fassade: Putzfassade

Haustür: Einfache, übliche Haustüre

Treppe: Kunststeintreppe mit Metallgeländer vom EG bis in das 1. OG, ab dem 1. OG Holztreppe mit Holzgeländer; in das KG Sandsteintreppe; es gibt keinen Personenaufzug

Fenster: Im Treppenhaus Holzfenster mit Einfachverglasung

Bodenbelag: Überwiegend Backsteinboden im Kellergeschoss

**Wohnungseigentum:**

**Wohnungseigentum Nr. 10 im Dachgeschoss**

Innenrenovierung: - vermutlich in den 90er Jahren wurde die Heizung eingebaut  
- ansonsten wurden offenbar seit Jahrzehnten keine Renovierungen oder Modernisierungen vorgenommen

**Ausbau**

Fenster: Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden: Nicht vorhanden

Türen: Einfache Holztüren mit Holzzargen

Installation: Lediglich die Heizungsleitungen wurden offenbar in den 90er Jahren auf Putz verlegt; ansonsten wurden seit Jahrzehnten keine Veränderungen an den Installationen vorgenommen

Heizung: Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; die Heizungsübergabestation befindet sich im Vordergebäude.

Warmwasserversorgung: Zentral

Bodenbeläge: Teils Holzdielenbelag, überwiegend PVC-Belag

Sanitärräume: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, teilweise geflieste Wände, PVC-Bodenbelag

Wände: Tapeten

Decken: Teils Tapeten, teils Raufaser, teils Styroporplatten

Balkone, Terrasse: Gemäß Teilungserklärung und Grundbuch sollte es einen Balkon geben. Dieser Balkon wurde bislang allerdings nicht errichtet.

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz: Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis: Es wurde kein Energieausweis von den Beteiligten vorgelegt.

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "etwas verbessert durch einzelne Maßnahmen, aber nicht mehr ganz zeitgemäß" eingeschätzt werden. Im Laufe der Zeit wurde das Dach gedämmt und die Fenster erneuert.

Grundrissgestaltung: Es handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit noch zweckmäßigen und einigermaßen zeitgemäßem Grundrisszuschnitt. Die Raumabmessungen sind teils durchschnittlich und teils unterdurchschnittlich. Das Bad und das Zimmer 3 sind relativ klein. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden.

Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.

**Belichtung:** Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend.. Die Wohnung ist von Nordwesten und Südosten belichtet. Lediglich der Abstellraum (und natürlich der Flur) ist innenliegend und nur künstlich zu belichten und zu belüften.

**Bauzustand, Mängel u. Schäden:** Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:  
Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem befriedigendem bis ausreichendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden konnte).  
- das Treppenhaus ist im DG (vor der ETW 12) sanierungsbedürftig  
- die Fenster in den Treppenhäusern sind erneuerungsbedürftig

Wohnungseigentum Nr. 10:

Das Wohnungseigentum befindet sich in einem komplett renovierungsbedürftigem Zustand. Es weist nachfolgenden Renovierungsstau sowie folgende Schäden und Mängel auf:

- der Bodenbelag ist erneuerungs- oder renovierungsbedürftig
- die Wand- und Deckenbeläge sind erneuerungsbedürftig
- die Türen sind erneuerungsbedürftig
- die Elektroinstallation muss aufgerüstet bzw. erneuert werden
- die Wasser- und Heizungsinstallation muss aufgerüstet oder erneuert werden
- das Bad mit WC ist erneuerungsbedürftig
- teilweise unterdurchschnittliche Raumgrößen

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

**Besondere Ausstattungsmerkmale:** Keine

**Sonstiges Zubehör:** Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

**Gemeinschaftseigentum:** Treppenhäuser, Kellerflure, Hausanschlussraum, Hoffläche

## 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

**Abschließende Beurteilung:** Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, links, eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (Vordergebäude). Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem bis ausreichendem Bauzustand. Das Wohnungseigentum befindet sich in komplett renovierungsbedürftigem Zustand. Die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt. Das Vordergebäude steht unter Denkmalschutz.

## 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

### Derzeitige Nutzung:

Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Abstellraum. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 10 im Kellergeschoss zum Wohnungseigentum. Das Wohnungseigentum weist durchschnittliche Belichtungsverhältnisse und einen noch zweckmäßigen Grundriss ohne Durchgangszimmer auf. Allerdings sind die Räumlichkeiten teilweise unterdurchschnittlich groß.

Das Wohnungseigentum ist zum Wertermittlungsstichtag unvermietet und leerstehend. Es befindet sich in komplett renovierungsbedürftigem Zustand.

### Alternative Nutzung bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter dem § 5 vermerkt, dass die Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Eine anderweitige, gewerbliche Nutzung bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Es wird hierzu auf die Teilungserklärung verwiesen.

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

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

## 6. WERTERMITTLUNG

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

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

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Vergleichswertverfahren**

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

## Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Indexreihen  
(§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

**Umrechnungskoeffizienten  
(§ 19 ImmoWertV)**

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

**Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Begründung der Verfahrenswahl**

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

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle elf Vergleichspreise aus der Nachbarschaft zur Verfügung. Es sind somit genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren ist somit aussagekräftig genug um daraus den Verkehrswert der Immobilie abzuleiten.

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

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

## 6.2 Bodenwert

### Verfahren

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

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

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

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

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

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

### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **1.200,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und Mehrfamilienhäuser. Weitere Parameter (z. B. Grundstücksgröße, wGFZ etc.) sind beim Bodenrichtwert nicht hinterlegt.

**Beurteilung**

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **1.200,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Eine Veränderung des Bodenwertes seit Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

**Bodenwertermittlung**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Bodenrichtwert:         | 1.200 EUR |
| Evtl. Zu- oder Abschlag | 0 EUR     |
| Bodenwert angepasst:    | 1.200 EUR |

**Berechnung:**

*Flst. Nr. 2795 mit einer Größe von 483 m<sup>2</sup>:*

|                                        |                |   |          |   |                     |
|----------------------------------------|----------------|---|----------|---|---------------------|
| 483                                    | m <sup>2</sup> | x | 1.200EUR | = | 579.600 EUR         |
| <b>Anteiliger Bodenwert WE Nr. 10:</b> |                |   |          |   |                     |
| davon 74/1.000 Miteigentumsanteil      |                |   |          |   | = <b>42.890 EUR</b> |
| <b>Bodenwert WE Nr. 10</b>             |                |   |          |   | = <b>42.890EUR</b>  |

**6.3 Sachwert**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

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

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

## **Gebäudewertermittlung:**

### **Gebäude:**

### **Mehrfamilienwohnhaus (Vordergebäude)**

### **hier: Wohnungseigentum Nr. 10**

### **Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 115,00 m<sup>2</sup>

### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2, mit 7 bis 20 WE

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

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

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

### Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 100 m<sup>2</sup>) x -9%

-(anhand TE übernommen)-

Grundrissart (Ein- bis Zweispänner) x 2%

Summe der Zu- und Abschläge: + -7%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,93

### Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand 3. Quartal 2025-

### Baujahr

1869

### Gebäudealter

Ca. 156 Jahre (älter als GND)

### Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1896 erbaut wurde und in den 1990er Jahren und um 2000 teilweise saniert/renoviert wurde. In diesem Zuge wurden zu etwa dieser Zeit die Fenster erneuert sowie die Dachdeckung und die Dachdämmung. Außerdem wurden Balkone in Stahlkonstruktion angebaut. Die Heizung wurde auf Fernwärme umgestellt.

Heizung eingebaut. Ansonsten wurden seit Jahrzehnten keine Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Das Wohnungseigentum ist zum Besichtigungstag komplett renovierungsbedürftig.

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

| Modernisierungselemente                                          | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung           | 4           | 2,5              |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2           | 1                |
| Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 1,5              |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                | 2           | 1                |
| Wärmedämmung der Außenwände                                      | 4           | 0                |
| Modernisierung von Bädern                                        | 2           | 0,5              |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen  | 2           | 1,5              |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                 | 2           | 0                |
| <b>Summe der Punkte</b>                                          | <b>20</b>   | <b>8</b>         |

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

Eingruppierung:

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

## Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

|                                   |         |        |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Gesamtnutzungsdauer:              | 80      | Jahre  |
| Gebäudealter:                     | Ca. 156 | Jahre  |
| Ermittelte Modernisierungspunkte: | 8       | Punkte |

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

|     |    |       |
|-----|----|-------|
| RND | 32 | Jahre |
|-----|----|-------|

## Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

|                                         |   |        |               |
|-----------------------------------------|---|--------|---------------|
| Kostenkennwert in EUR/m²:               |   |        | 765,00EUR     |
| Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:       | x | 0,930  | = 711,45EUR   |
| Indexierter Kostenkennwert:             | x | 1,896  | = 1.348,91EUR |
| Bruttogrundfläche in m²                 | x | 115,00 | = 155.125 EUR |
| <hr/>                                   |   |        |               |
| Herstellungskosten des Gebäudes         |   |        | 155.125 EUR   |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile:     |   |        |               |
| Entfällt                                |   |        | 0 EUR         |
| <hr/>                                   |   |        |               |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage |   |        | 155.125 EUR   |

Herstellungskosten der baulichen Anlage 155.125 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Regionalfaktoren angesetzt, daher wird ein Faktor von 1,0 angesetzt.

= 1,00

Angepasste Herstellungskosten = 155.125 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

155.125 EUR x 0,4000 = 62.050 EUR

**Wohnungseigentum Nr. 10 = 62.050 EUR**

#### Vorläufiger Sachwert

|                                                        |         |                   |
|--------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 10                                | =       | 62.050 EUR        |
| Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen                | =       | 62.050 EUR        |
| Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert) | 5,00% = | 3.103 EUR         |
| Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen              |         | 65.153 EUR        |
| zzgl. Bodenwert                                        |         | 42.890 EUR        |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                            |         | <b>108.043EUR</b> |

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

- das Treppenhaus ist im DG (vor der ETW 12) sanierungsbedürftig
- die Fenster in den Treppenhäusern sind erneuerungsbedürftig

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum: = 3.000EUR

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

- der Bodenbelag ist erneuerungs- oder renovierungsbedürftig
- die Wand- und Deckenbeläge sind erneuerungsbedürftig
- die Türen sind erneuerungsbedürftig
- die Elektroinstallation muss aufgerüstet bzw. erneuert werden
- die Wasser- und Heizungsinstallation muss aufgerüstet oder erneuert werden
- das Bad mit WC ist erneuerungsbedürftig
- teilweise unterdurchschnittliche Raumgrößen

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- und Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 52.000EUR

c) Sonstiges  
Entfällt 0EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 55.000EUR**

#### Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

#### Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht von Mannheim sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

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

**Sachwert**

|                                             |          |                  |
|---------------------------------------------|----------|------------------|
| Vorläufiger Sachwert                        | =        | 108.043EUR       |
| Sachwertfaktor:                             | --       |                  |
| das entspricht einem Zuschlag von           | 0,00%    | = 0 EUR          |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert       |          | 108.043EUR       |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | = -      | 55.000EUR        |
| <b>Sachwert</b>                             | <b>=</b> | <b>53.043EUR</b> |

**6.4 Ertragswert****Reinertrag, Rohertrag  
(§ 31 ImmoWertV)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten  
(§ 32 ImmoWertV)**

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) die Verwaltungskosten

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

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

#### Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 21 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,40 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

#### Verwaltungskosten:

|           |   |         |   |        |
|-----------|---|---------|---|--------|
| 429,00EUR | 1 | Einheit | = | 429EUR |
|-----------|---|---------|---|--------|

#### Instandhaltungsrücklage:

|          |       |               |   |        |
|----------|-------|---------------|---|--------|
| 14,00EUR | 68,65 | m² Wohnfläche | = | 961EUR |
|----------|-------|---------------|---|--------|

#### Mietausfallwagnis:

|             |      |  |   |        |
|-------------|------|--|---|--------|
| 8.400,00EUR | 2,0% |  | = | 168EUR |
|-------------|------|--|---|--------|

#### Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Aufgrund des fehlenden Energieausweises lässt sich keine exakte Aufteilung des vom Vermieter zu tragenden Co2-Anteils berechnen. Es wird deshalb ein für derartige Gebäude mit Fernwärmeheizung üblicher Betrag in Ansatz gebracht

|   |       |
|---|-------|
| = | 69EUR |
|---|-------|

#### **Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**1.627EUR**

**Das entspricht ungefähr****19,40%****Liegenschaftszinssätze  
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)**

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

**Einflussfaktoren**

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

**Einflussfaktoren**

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

**Zuständiger  
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze ermittelt:

**Wohneigentum nach WEG**

|                                          |                 |                      |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>RND: 30 - 45 Jahre</b>                | <b>16 Fälle</b> |                      |
| <b>Wohnfläche: 30 - 50 m<sup>2</sup></b> | <b>1,50%</b>    | (Spanne 0,3 - 2,6 %) |

|                                          |                 |                      |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>RND: 30 - 45 Jahre</b>                | <b>50 Fälle</b> |                      |
| <b>Wohnfläche: 51 - 90 m<sup>2</sup></b> | <b>1,10%</b>    | (Spanne 0,2 - 2,2 %) |

|                                          |                    |  |
|------------------------------------------|--------------------|--|
| <b>RND: 46 - 60 Jahre</b>                | <b>nur 3 Fälle</b> |  |
| <b>Wohnfläche: 30 - 50 m<sup>2</sup></b> |                    |  |

|                                          |                 |                      |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>RND: 46 - 60 Jahre</b>                | <b>12 Fälle</b> |                      |
| <b>Wohnfläche: 51 - 90 m<sup>2</sup></b> | <b>1,60%</b>    | (Spanne 1,1 - 1,9 %) |

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)</b> | <b>1,50 - 4,50 %</b> |
|------------------------------------------|----------------------|

**Ansatz Liegenschaftszins**

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

**1,10%**

(Einstufungskriterien: unvermietete, leerstehende Dreizimmerwohnung im DG, links, eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses -Vordergebäude- in der Mannheimer Innenstadt, mittlere Wohnlage, sehr gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, etwas unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer, komplett renovierungsbedürftiger Zustand).

**Restnutzungsdauer**

**(§ 4 Abs. 3  
ImmoWertV)**

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

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

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 32 Jahre

**Ertragswertermittlung:****Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes durch den Sachverständigen ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt diesem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 10 im DG (Vorderhaus) : 68,65 m<sup>2</sup>

**Mietsituation**

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag unvermietet und leerstehend.

Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklagen für das Gesamtobjekt und das einzelne Wohnungseigentum wurde bei der Hausverwaltung angefragt, sind aber ohne Rückmeldung geblieben.

**Mietspiegel**

Für die Stadt Mannheim gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2025, der seit dem 16.12.2024 gültig ist, ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

|                                                |                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung |
| 9,44 Euro                                      | (8,02 bis 11.04 Euro)                                  |

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

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

#### **Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf [wohnpreis.de](http://wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Mannheim bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 12,00 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 7,10 bis 23,46 Euro/m<sup>2</sup>). Für die Mannheimer Innenstadt mit Stadtteil Jungbusch liegt der Durchschnitt der Bestandsmieten bei 13,12 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 7,80 bis 26,21 Euro/m<sup>2</sup>).

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei rund 10,-- bis 10,40 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (je nach Renovierungsgrad). Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt. Berücksichtigt wurde auch, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt und sich im DG befindet (ohne Aufzug).

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **10,20 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht (nach Renovierung).

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang dennoch, dass gemäß § 57a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren besteht**:

***"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."***

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

**Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.**

**Zum Besichtigungstag war die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 10 allerdings leerstehend und unvermietet sowie komplett renovierungsbedürftig.**

#### Berechnung

| Bauteil/Geschoss                                             | Wohn-/Nutzfläche<br>in m <sup>2</sup> | Miete pro m <sup>2</sup><br>-Nettokaltmiete- | Miete pro Monat<br>-Nettokaltmiete- |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| WE Nr. 10                                                    | 68,65                                 | 10,20EUR                                     | 700EUR                              |
| <b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>              |                                       |                                              | <b>= 700EUR</b>                     |
| Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr<br>(Jahresrohertrag) |                                       |                                              | = 8.400EUR                          |
| Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung                      |                                       |                                              | = -1.627EUR                         |
| <b>Reinertrag</b>                                            |                                       |                                              | <b>= 6.773EUR</b>                   |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:                           |                                       |                                              |                                     |
| 42.890EUR                                                    | x                                     | 1,10%                                        | = -472EUR                           |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>                          |                                       |                                              | <b>= 6.301EUR</b>                   |

|                                                                                      |   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>                                                  | = | <b>6.301EUR</b>   |
| Barwertfaktor bei<br>32 Jahren RND<br>1,10% Liegenschaftszinssatz                    | x | 26,85             |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                                    | = | 169.182EUR        |
| zzgl. Bodenwert                                                                      | = | 42.890EUR         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                                       | = | <b>212.072EUR</b> |
| Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale<br>(entsprechend der Sachwertberechnung) | = | -55.000EUR        |
| <b>Ertragswert</b>                                                                   | = | <b>157.072EUR</b> |

## 6.5 Vergleichswert

### Allgemein

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

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

### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht Mannheim von 2024 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen mit Wohnflächen bis 45 m² im Mittel auf 3.712,- Euro pro m² Wohnfläche, von 46 bis 70 m² im Mittel auf 3.276,- Euro pro m² Wohnfläche, von 71 bis 95 m² im Mittel bei 3.296,- Euro pro m² und von 96 bis 120 m² im Mittel bei 4.004,- Euro pro m². Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 833 Verkaufsfälle.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen werden im Grundstücksmarktbericht nach Stadtteil aufgeführt. Die Mittelpreise variieren stark je nach Stadtteil. Für Wohnungen mit 71 bis 95 m² Wohnfläche liegen die Mittelpreise zwischen 2.235,- Euro pro m² für Sandhofen und 4.190,- Euro für Oststadt. Für die Innenstadt wird für diese Wohnflächenspanne ein Mittelpreis von 3.274,- Euro pro m² angegeben (19 Verkaufsfälle).

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim gibt 11 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 und 2024 mit Wohnflächen von 50 bis 110 m² an.

Alle Wohnungen befinden sich in den Quadraten (E, G, H, L, M und U)

| Straße | Gesch. | Verkaufsdatum | Baujahr | Wohnfläche         | Verkaufspreis/m <sup>2</sup> |
|--------|--------|---------------|---------|--------------------|------------------------------|
| U 1    | 1. OG  | 21.06.2023    | 1900    | 82 m <sup>2</sup>  | 3.598 EUR                    |
| M 5    | 5. OG  | 28.06.2023    | 1900    | 67 m <sup>2</sup>  | 2.985 EUR                    |
| U 4    | DG     | 16.06.2023    | 1899    | 95 m <sup>2</sup>  | 2.000 EUR                    |
| H 2    | DG     | 18.08.2023    | 1892    | 81 m <sup>2</sup>  | 2.006 EUR                    |
| U 4    | 3. OG  | 20.11.2023    | 1910    | 88 m <sup>2</sup>  | 3.262 EUR                    |
| E 7    | EG     | 04.12.2023    | 1910    | 50 m <sup>2</sup>  | 2.700 EUR                    |
| H 3    | 3. OG  | 21.12.2023    | 1907    | 102 m <sup>2</sup> | 2.623 EUR                    |
| L 10   | 1. OG  | 15.01.2024    | 1888    | 87 m <sup>2</sup>  | 3.046 EUR                    |
| L 10   | 3. OG  | 15.01.2024    | 1888    | 76 m <sup>2</sup>  | 3.356 EUR                    |
| U 1    | 2. OG  | 25.10.2024    | 1900    | 82 m <sup>2</sup>  | 4.122 EUR                    |
| G 7    | DG     | 31.10.2024    | 1890    | 110 m <sup>2</sup> | 3.182 EUR                    |
| Gesamt |        |               |         |                    | 32.880 EUR                   |

### Statistik

Mittelwert:

2.989 EUR

### Auswertung

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 2.989,-- Euro pro m<sup>2</sup>. Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.714,-- Euro und über 4.264,-- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft.

**Mittelwert:**

**2.989 EUR**

Variationskoeffizient:

0,21

Median:

3.046 EUR

Standardabweichung

638 EUR

2-fache Standardabweichung:

1.275 EUR

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,21. Das deutet auf eine noch durchschnittliche Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichswertes somit geeignet.

Das Vergleichswertverfahren dient in diesem Falle als maßgebliches Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes.

### Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

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

## Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Dreizimmerwohnung mit etwa 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der nordwestlichen Mannheimer Innenstadt.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.090,-- Euro pro m<sup>2</sup> für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei eher an der Kaufpreissammlung als an der Auswertung im Immobilienmarktbericht, da die zeitliche Entwicklung anhand des Wohnungseigentumsindex angepasst werden kann.

Im zeitlichen Verlauf der Verkaufspreise lässt sich zwischen dem durchschnittlichen Datum der Verkaufspreise (etwa Ende 2023) bis zum Wertermittlungstichtag keine besondere Änderung der Verkaufspreise erkennen.

Die durchschnittliche Wohnfläche der elf Vergleichsobjekte liegt bei 84 m<sup>2</sup>. In der Regel werden Objekte mit geringerer Wohnfläche zu höheren m<sup>2</sup>-Preisen veräußert als große Wohnungen und umgekehrt. Es wird daher ein Zuschlag wegen abweichender Wohnungsgröße für das WE Nr. 10 von 1,50 % für markt- und sachgerecht erachtet.

In der Auswertung des Gutachterausschusses sind keine Angaben zu Ausstattung oder Standardstufe vorhanden. Es wird im Mittel von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Die WE Nr. 10 verfügt über einen durchschnittlichen Standard (nach Renovierung). Das Bad wird allerdings als neu renoviert berechnet. Es wird daher ein Zuschlag von 2,00 % vorgenommen.

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Mittelwert                          | 2.989,00EUR |
| Zuschlag Wohnungsgröße 1,5 %        | 45,00EUR    |
| Zuschlag Ausstattungsstandard 2,0 % | 60,00EUR    |
|                                     | <hr/>       |
|                                     | 3.094,00EUR |

|                                                     |            |                  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| Marktgerechter Vergleichswert für<br>das WE Nr. 10: | -gerundet- | <b>3.090 EUR</b> |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 10:

#### Berechnung

| Wohnfläche in m <sup>2</sup>                                                          |   | Preis /m <sup>2</sup> |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|-------------|----------------------|
| 68,65                                                                                 | x | 3.090 EUR             | =           | 212.129 EUR          |
| <b>Vorläufiger Vergleichswert</b>                                                     |   |                       |             | <b>212.129 EUR</b>   |
| Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale<br>(entsprechend der Sachwertberechnung) |   | =                     | -55.000 EUR |                      |
| <b>Vergleichswert</b>                                                                 |   |                       |             | <b>= 157.129 EUR</b> |

## 6.6 Verkehrswert

#### Definition

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

#### Zusammenstellung der ermittelten Werte

|                |             |
|----------------|-------------|
| SACHWERT       | 53.043EUR   |
| ERTRAGSWERT    | 157.072EUR  |
| VERGLEICHSWERT | 157.129 EUR |

#### Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

**Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 19.11.2025 geschätzt:**

74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 2795, F 7, 21 in 68159 Mannheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.10 mit Balkon Nr. 10 und Kellerraum Nr. 10:

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>                      | <b>157.000EUR</b> |
| <b>-Wohnungseigentum Nr. 10-</b>                     |                   |
| ( in Worten: Einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro) |                   |

**Anmerkung:**

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

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

## 6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten:                                       | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. |
| Hausverwalter:                                   | xxxxxxx<br>xxxxxxx<br>xxxxxxx<br>xxxxxxx                                                                                                                                                                                     |
| Mietsituation:                                   | Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag unvermietet und leerstehend.                                                                                                                                                      |
| Wohnpreisbindung:                                | Es besteht keine Wohnpreisbindung.                                                                                                                                                                                           |
| Gewerbe:                                         | Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.                                                                                                                            |
| Maschinen,<br>Betriebseinrichtungen:             | Nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                              |
| Energieausweis:                                  | Es wurde kein Energieausweis von den Beteiligten vorgelegt.                                                                                                                                                                  |
| Bauauflagen, baubehörd-<br>liche Beschränkungen: | Sind keine bekannt                                                                                                                                                                                                           |
| Verdacht auf<br>Hausschwamm:                     | Nein                                                                                                                                                                                                                         |

## Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 14.01.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

### Rechtliche Grundlagen

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

### Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Mannheim 2025/26
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2024

## Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus  
Geschoss: 3. Obergeschoss, Vorderhaus  
Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 10 im DG  
Unterlagen: Aufteilungspläne von 2018 (unvermaßt), Ortsbesichtigung  
Aufmaß: ja

| Raum                                                                 | Länge<br>in m | Breite<br>in m | Faktor | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Raum-<br>summe | Abzug für<br>Putz<br>0,00% | Wohnfläche                 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------|-----------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Zimmer 1                                                             | 5,580 x       | 3,250          | =      | 18,14                       |                |                            |                            |
| ./.. Höhe 1-2m                                                       | -1,440 x      | 1,600          | 0,5 =  | -1,15                       | 16,99          | 0,00                       | 16,99 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2                                                             | 5,480 x       | 2,810          | =      | 15,40                       |                |                            |                            |
| ./.. Höhe 1-2m                                                       | -2,020 x      | 1,600          | 0,5 =  | -1,62                       | 13,78          | 0,00                       | 13,78 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3                                                             | 4,200 x       | 1,790          | =      | 7,52                        |                |                            |                            |
| ./.. Höhe 1-2m                                                       | -1,010 x      | 1,600          | 0,5 =  | -0,81                       | 6,71           | 0,00                       | 6,71 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                                                | 5,050 x       | 3,290          | =      | 16,61                       |                |                            |                            |
| ./.. Höhe 1-2m                                                       | -1,480 x      | 1,600          | 0,5 =  | -1,18                       | 15,43          | 0,00                       | 15,43 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                                                  | 3,330 x       | 1,580          | =      | 5,26                        |                |                            |                            |
| ./.. Höhe 1-2m                                                       | -1,580 x      | 0,730          | 0,5 =  | -0,58                       | 4,68           | 0,00                       | 4,68 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                                                          | 1,620 x       | 1,580          | =      | 2,56                        | 2,56           | 0,00                       | 2,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                                                 | 3,200 x       | 1,580          | =      | 5,06                        |                |                            |                            |
|                                                                      | 2,980 x       | 1,230          | =      | 3,67                        |                |                            |                            |
|                                                                      | -0,400 x      | 0,800          | =      | -0,32                       | 8,41           | 0,00                       | 8,41 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 10 im Dachgeschoss</b> |               |                |        |                             |                |                            | <b>68,56 m<sup>2</sup></b> |
| <b>-gerundet-</b>                                                    |               |                |        |                             |                |                            | <b>69,00 m<sup>2</sup></b> |

## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

**Gebäude:** Mehrfamilienwohnhaus  
**Unterlagen:** Aufteilungspläne von 2018 (unvermaßt), Ortsbesichtigung  
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

### 1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche: 68,56 m<sup>2</sup>

Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums: 1,33

Bruttogrundfläche:  
des WE Nr. 10  $68,56 \text{ m}^2 \times 1,33 = 91,18 \text{ m}^2$

Zuzüglich Kelleranteil  
und Gemeinschaftseigentum im KG: -überschlägig- 22,00 m<sup>2</sup>

**Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 10:** 113,18 m<sup>2</sup>

**gerundet = 113 m<sup>2</sup>**

### 2. Verfahren nach Sprengnetter

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

Nettowohnfläche: 68,56 m<sup>2</sup>

Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden  
(3 Vollgeschosse, unterkellert, mit Dachausbau) 1,69

**Bruttogrundfläche des WE Nr. 10:**  
 $68,56 \text{ m}^2 \times 1,69 = 115,87 \text{ m}^2$

**gerundet = 116 m<sup>2</sup>**

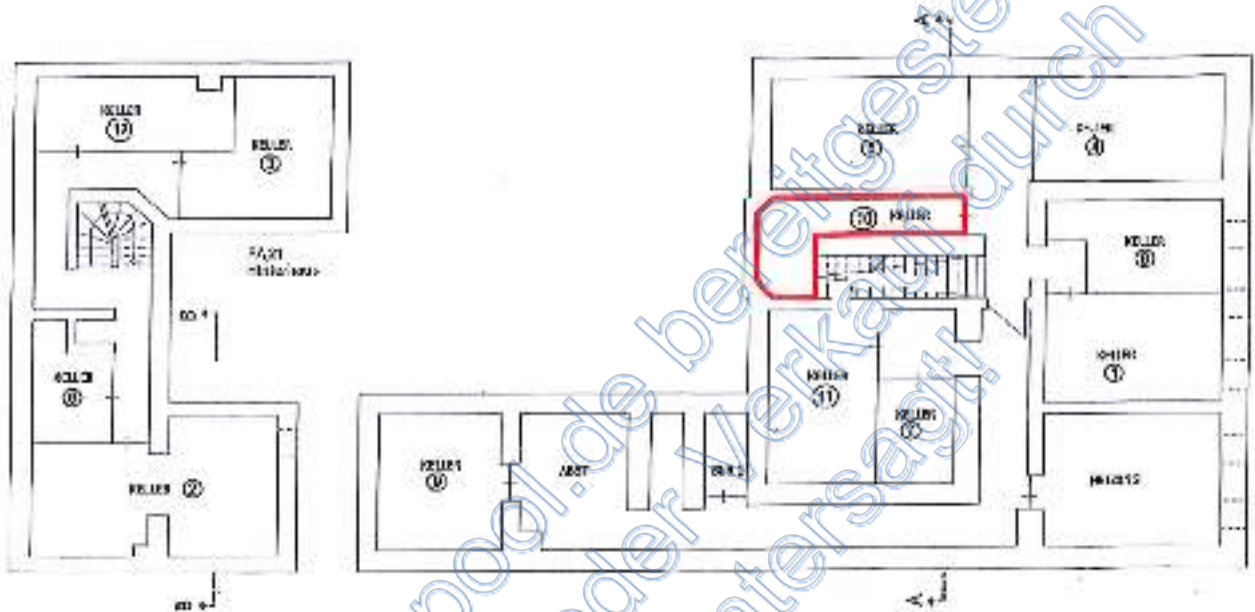
**Durchschnittswert aus beiden Berechnungen:** 115 m<sup>2</sup>

Anlage 3  
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 10  
in 68159 Mannheim, F7, 21

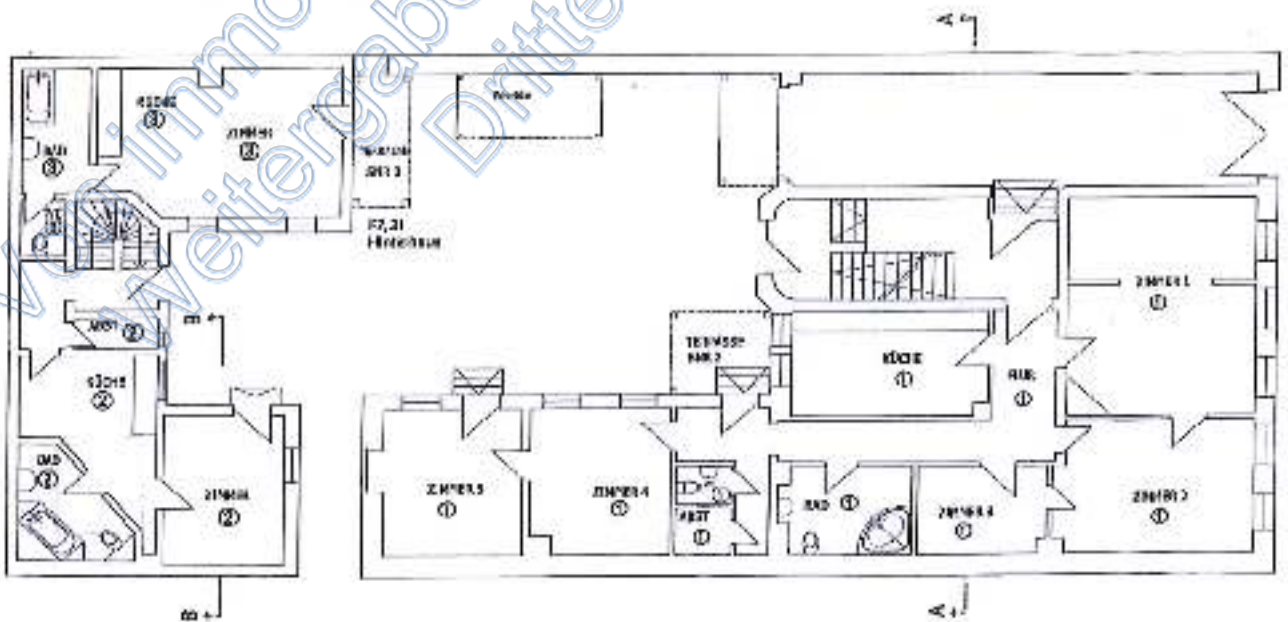
Baupläne / Aufteilungspläne; unmaßstäblich

Mehrfamilienhaus F7, 21

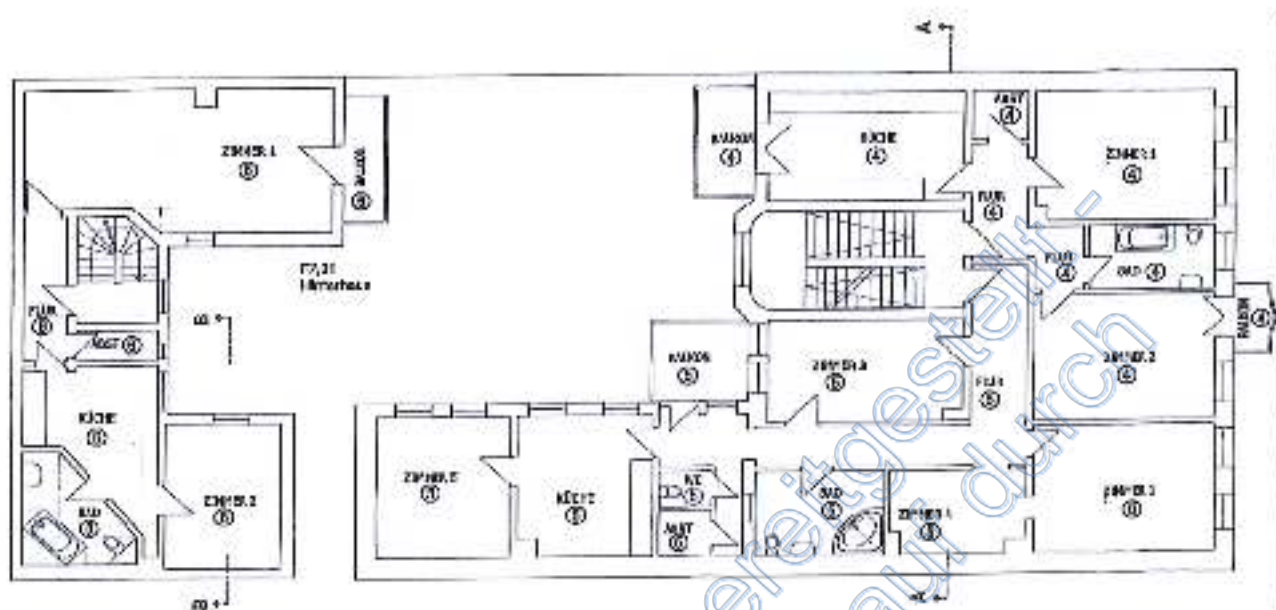
Grundriss Kellergeschoss, Aufteilungsplan



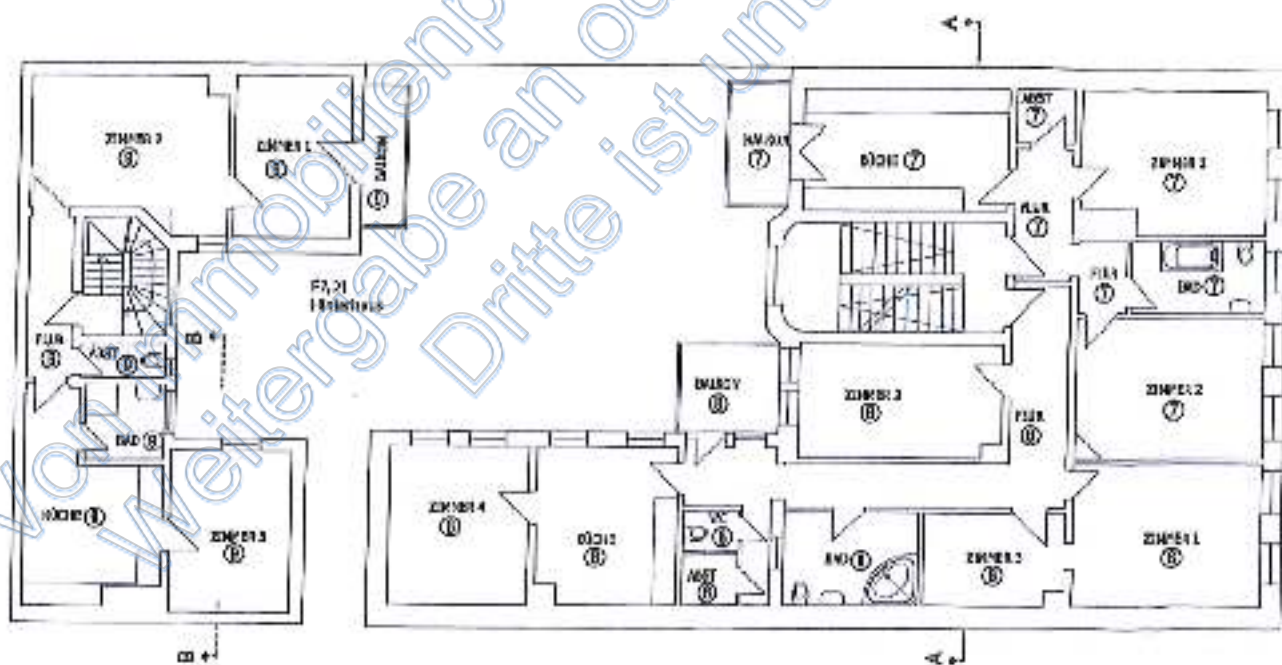
Grundriss Erdgeschoss, Aufteilungsplan



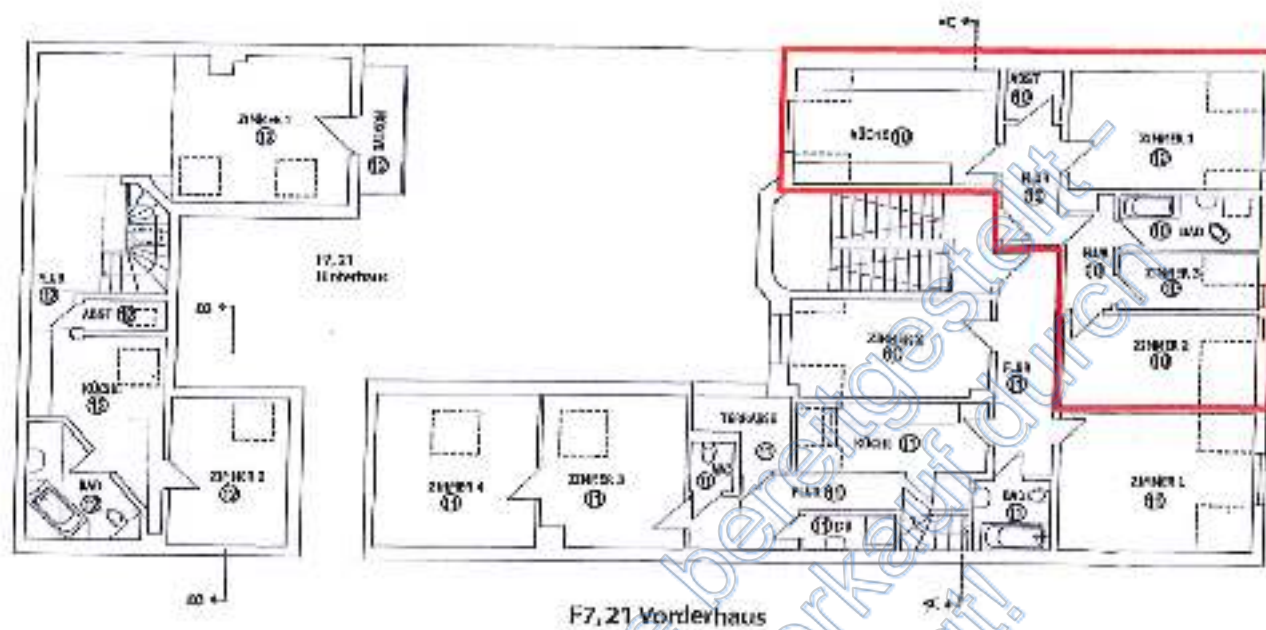
Grundriss 1. Obergeschoss, Aufteilungsplan



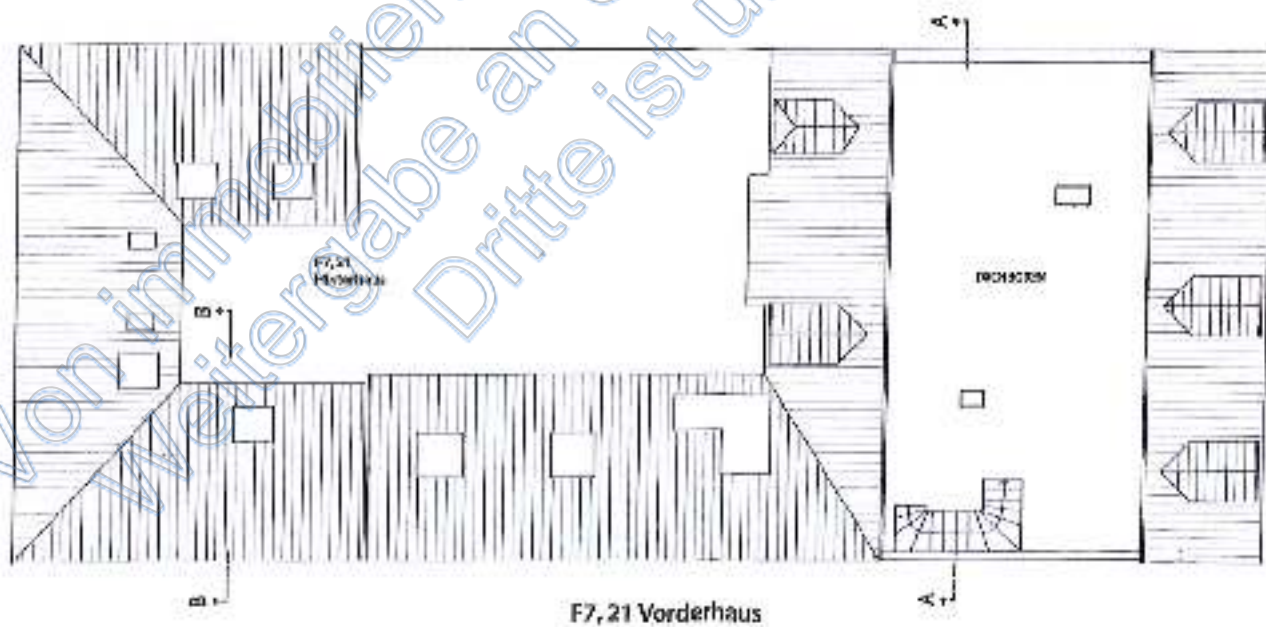
Grundriss 2. Obergeschoss, Aufteilungsplan



### Grundriss 3.Obergeschoss, Aufteilungsplan



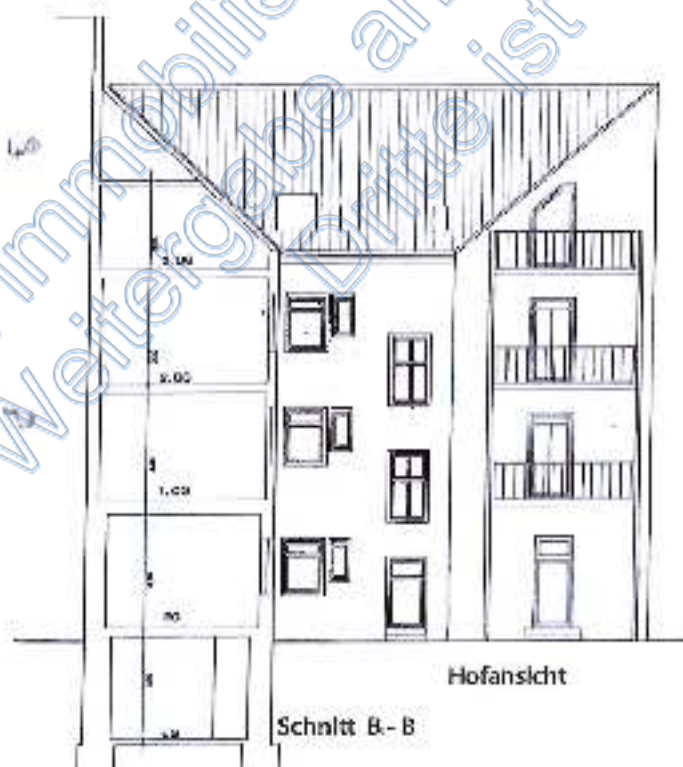
### Grundriss Dachgeschoss, Aufteilungsplan



# Gebäudeschnitt Vorderhaus



# Gebäudeschnitt Seitengebäude



## Lageplan M 1 : 1.000

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

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

0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 2795: **483 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

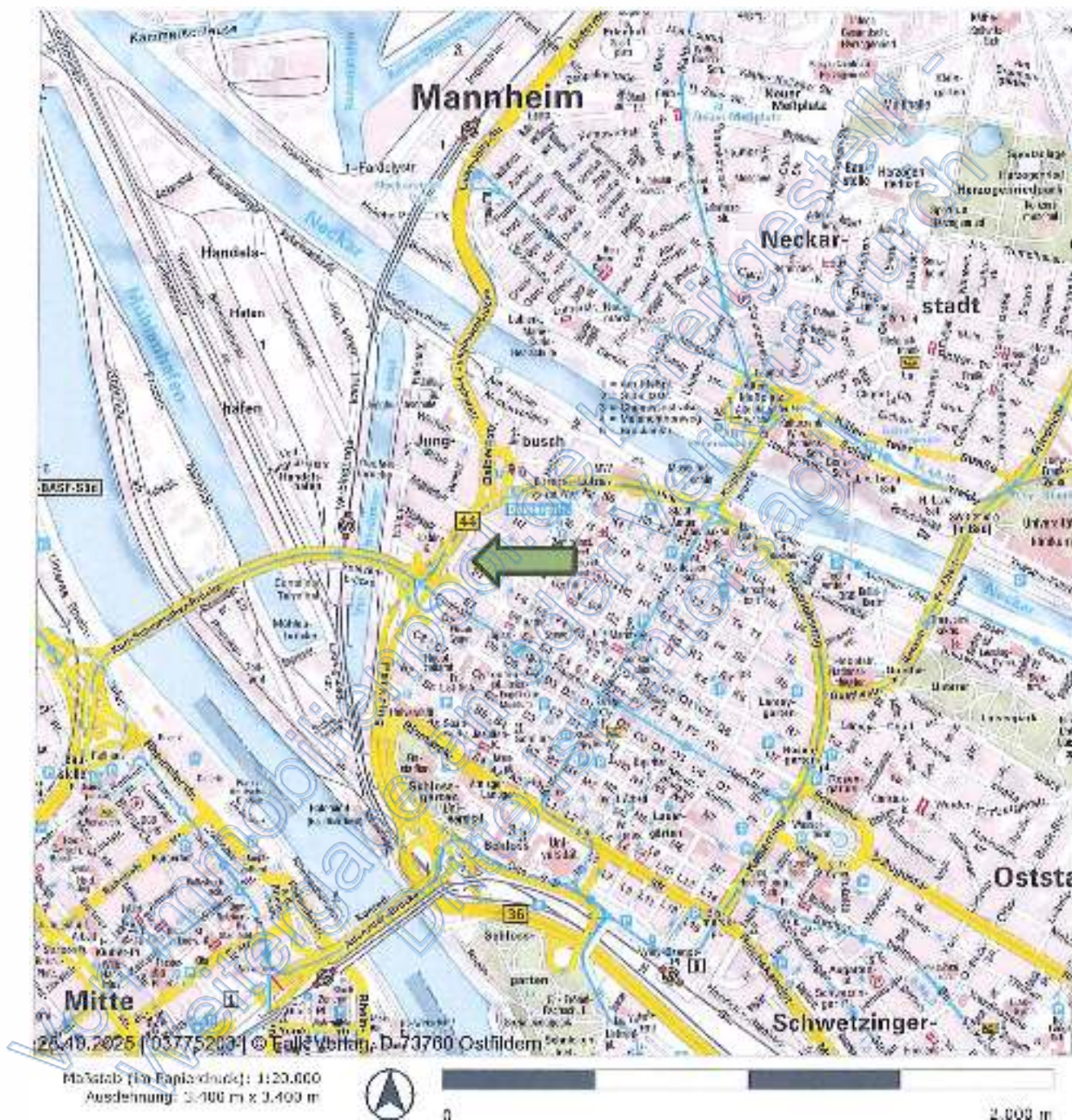
### Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2025

## Stadtplan M 1 : 20.000



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

# Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 10 in 68159 Mannheim, F 7, 21

## Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 20 WE, Gebäudetyp 4.2

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

| Standardmerkmal                           | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                                | 23%           | 176 EUR/m²               | 0,89                        |
| Dächer                                    | 15%           | 115 EUR/m²               | 0,45                        |
| Außentüren und Fenster                    | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Innenwände und -türen                     | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen            | 11%           | 84 EUR/m²                | 0,33                        |
| Fußböden                                  | 5%            | 38 EUR/m²                | 0,15                        |
| Sanitäreinrichtungen                      | 9%            | 69 EUR/m²                | 0,27                        |
| Heizung                                   | 9%            | 69 EUR/m²                | 0,27                        |
| Sonst. techn. Ausstattung                 | 6%            | 48 EUR/m²                | 0,18                        |
| Kostenkennwert in EUR/m²                  |               | 765 EUR/m²               |                             |
| durchschnittliche Standardstufe, gerundet |               |                          | 3                           |

## Hochwassergefährdungskarte

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

| GK1                                                                                                                                                                                                                              | GK2   | GK3   | GK4   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| GK 1:                                                                                                                                                                                                                            | GK 2: | GK 3: | GK 4: |
| Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextr-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).                                              |       |       |       |
| Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). |       |       |       |
| Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).                  |       |       |       |
| Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen d. öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)          |       |       |       |

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

## Starkregengefährdung

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

### Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

sehr gering

#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des DDC (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle:

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap Deutschland; OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)

**Fotos vom Bewertungsobjekt**



**Foto 1:**  
Ansicht von der  
Straße aus

**Foto 2:**  
Ansicht von der  
Straße aus



**Foto 3:**  
Ansicht auf das  
Hinterhaus



**Foto 4:**  
Ansicht auf das  
Hinterhaus



**Foto 5:**  
Ansicht auf das  
Hinterhaus



**Foto 6:**  
Ansicht Vorderhaus vom  
Hof aus



**Foto 7:**  
Ansicht Vorderhaus vom  
Hof aus



**Foto 8:**  
Durchgang von der  
Straße in den Hof



**Foto 9:**  
Flur im Kellergechoss



**Foto 10:**  
Keller im Hinterhaus



**Foto 11:**  
Keller im Hinterhaus



**Foto 12:**  
Keller im Hinterhaus



**Foto 13:**  
Kellerflur



**Foto 14:**  
Kellertreppe



**Foto 15:**  
Stromkasten im  
Hinterhaus



**Foto 16:**  
Ubergabestation  
Fernwärme



**Foto 17:**  
Treppenhaus im  
Hinterhaus



**Foto 18:**  
Treppenhaus im  
Seitengebäude



**Foto 19:**  
Treppenhaus EG im  
Vorderhaus



**Foto 20:**  
Treppenhaus im  
Vorderhaus



**Foto 21:**  
Treppenhaus im  
Vorderhaus



**Foto 22:**  
Treppen zur  
Wohnungseingangstüre  
der ETW 12



**Foto 23:**  
Treppen vor  
Wohnungseingangstüre  
der ETW 12



**Foto 24:**  
Abstellraum der ETW 10



**Foto 25:**  
Bad mit WC der ETW 10



**Foto 26:**  
Flur der ETW 10



**Foto 27:**  
kleines Zimmer  
in der ETW 10



**Foto 28:**  
Küche der ETW 10



**Foto 29:**  
Zimmer in der ETW 10



Foto 30:  
Zimmer in der ETW 10

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