

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

73/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **43681**, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **72** bezeichneten **Wohneinheit** nebst Kellerraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der **Terrasse** und dem **Gartenanteil** Nr. **72**.

Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13 in 68309 Mannheim - Käfertal



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2.1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ: 1 K 342/24

Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung:	30. Januar 2025
Wertermittlungstichtag:	30. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	30. Januar 2025
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 108168 Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Flurstück Nr. 43681 Gebäude- und Freifläche, Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13, 3.324 m²

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **30.01.2025** ermittelt mit rd.

230.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. **1**

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hiern sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **4 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 4 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20
Anlagen	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2 Bauzeichnungen	22
Anlage 3 Objektfotos vom 30.01.2025 (6 Aufnahmen)	24
Anlage 4 Baulastenauskunft	25
Anlage 5 Altlastenauskunft	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 342/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	73/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 43681 , Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichneten Wohneinheit nebst Kellerraum. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenanteil Nr. 72 .
Grundstücksgröße:	3.324 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 108168
Ortsbesichtigung:	30. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag:	30. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	30. Januar 2025
Wohnfläche:	ca. 55,27 m²
Lage:	Maria-Scherer-Straße 10, Erdgeschoss rechts vorn
Mieter/Nutzung:	Eigennutzung durch den Schuldner
Hausgeld/Monat:	182,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025 Bewirtschaftungsanteil 155,90 EUR, Rücklagenanteil 26,10 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 72 konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 19.09.2014 und dem Nachtrag vom 24.10.2014 entnommen.

Mit Schreiben vom 03.01.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 30.01.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Maria-Scherer-Straße 8 u. a. in 68309 Mannheim wurden am **30.01.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Gebäude Maria-Scherer-Straße 10 sowie Keller und Tiefgarage waren zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 72 war nicht möglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 02.12.2024 und Ansprechen vom 03.12.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 30.01.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 108168, amtlicher Ausdruck vom 21.11.2024
- Teilungserklärung vom 19.09.2014 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.09.2014 und auszugsweise Pläne, Nachtrag vom 24.10.2014 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.2014 und auszugsweise Pläne
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2025, Hausgeldabrechnung 2023 der Wohnung Nr. 72, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023, 2024, Energieausweis des Gebäudes Maria-Scherer-Straße 10 vom 09.12.2015, Wohnflächenberechnung vom 28.04.2015

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 30. Januar 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – Verkehrswert

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtteil Käfertal. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtteil Käfertal befindet sich im Nordosten Mannheims und hat etwa 32.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil **Käfertal**, hier wiederum in Käfertal-Süd im Neubaugebiet „Im Rott“. Das Neubaugebiet liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße 38, die die Verbindung zwischen dem Autobahnanschluss „Vierheimer Kreuz“ an die BAB 6 und der Mannheimer Innenstadt herstellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt südöstlich der Maria-Scherer-Straße und nordwestlich der Mary-Wigman-Straße. Es handelt es sich um normal befahrene Anliegerstraßen innerhalb eines Wohngebietes. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit vorwiegend 4-6-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland sind vorhanden.

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

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, die nächsten Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig im Umkreis bis 500 m erreichbar. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Käfertal“ in ca. 2,0 km Entfernung.

2.2 Gestalt und Form

Das 3.324 m² große Grundstück Flurstück Nr. 43681 ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zu den anliegenden Straßen und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex**, bestehend aus 3 miteinander verbundenen und 2 freistehenden, voll unterkellerten, 5-6-geschossigen Einzelgebäuden mit Tiefgarage bebaut.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Wohnungsgrundbuchs von Mannheim Nr. 108168

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 07.11.2024 (1 K 342/24).
Eingetragen (MAN004/473/2024) am 21.11.2024.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **43681** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **43681** nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 71/17a „Im Rott - Teil 1 - südlich des Gewerbegebietes Am Ullrichsberg und westlich L 597“, rechtskräftig seit 29.01.1994. Dieser weist folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,8	=	Geschossflächenzahl 1,8
g bzw. o	=	geschlossene bzw. offene Bauweise

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex** bestehend aus 3 miteinander verbundenen und 2 freistehenden, voll unterkellertem, 5-6-geschossigen Einzelgebäuden mit Tiefgarage bebaut.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **2015** errichtet.

Das Anwesen wurde gemäß §§ 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **19.09.2014** und dem Nachtrag vom **24.10.2014** geregelt.

Die Gebäude enthalten insgesamt 90 Eigentumswohnungen und 89 Tiefgaragenstellplätze. Zudem gibt es 2 Behindertenstellplätze im Freien.

Die zu bewertende **Wohneinheit Nr. 72** liegt im Gebäude **Maria-Scherer-Straße 10** im **Erdgeschoss rechts vorn**. Das Gebäude Maria-Scherer-Straße 10 beinhaltet 10 Eigentumswohnungen.

Die Wohnung Nr. 72 besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Abstellraum und Diele. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenanteil Nr. 72 zugeordnet. Die Fenster der Wohnung sind zur Maria-Scherer-Straße, nach Nordwesten bzw. Nordosten ausgerichtet, die Terrasse ist nach Nordosten orientiert.

Die Wohnfläche beträgt ca. **55,27 m²** inklusive Terrasse zu ½ (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 72 zugeordnet. Der Kellerraum befindet sich ebenfalls im Gebäude Maria-Scherer-Straße 10. Die Nutzfläche beträgt lt. Teilungsplan 2,36 m².

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich
Dach:	Flachdächer mit Wärmedämmung und Dichtung mit Kunststoffolie, Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzugsanlage, Briefkastenanlage vor dem Haus
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Isolierverglasung, Wohnungseingangstüren als Holzplattentüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wohnungen mit manuell betriebenen Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Heizverteilung:	Fußbodenheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Balkone, Eingangstürüberdachungen

Ausbau Wohnung Nr. 72

Die Wohnung Nr. 72 konnte nicht von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

Tiefgarage/Keller

Fußböden:	Keller Estrich beschichtet, Tiefgarage Betonsteine
Wände/Decken:	Beton/Mauerwerk, weiß gestrichen
Türen:	Ein-/Ausfahrt mit elektrisch betriebener Metallgittertür, Stahltüren, Mieterkeller als Metallplattenverschlüsse
Elektroanlage:	normale baualtersgerechte Ausführung

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege und Zufahrten mit Betonsteinen befestigt, begrünte Vorgartenflächen, Innenhoffläche oberhalb der Tiefgarage begrünt, Außenbeleuchtungen, Einfriedungen der im Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenanteile, Mülltonnenstandplätze.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass ein Selbständiges Beweisverfahren der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Bau-träger der Wohnanlage wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum anhängig ist. Näheres ist mir hierzu nicht bekannt geworden.

Für das Gebäude Maria-Scherer-Straße 10 liegt ein Energieausweis vom 09.12.2015 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf 56,1 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf 38,8 kWh/(m²*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „B“.

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 72** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume werden als gut eingeschätzt. Das Bad ist tagesbelichtet. Die Terrasse ist durch den darüber befindlichen Balkon überdacht. Der im Sondernutzungsrecht zugeordnete Gartenanteil Nr. 72 ist um die Terrasse Nr. 72 herum angeordnet (vgl. Teilungsplan **Anlage 2**). Als nachteilig ist die Ausrichtung der Wohnung nach Nordwesten zu dem direkt davorliegenden Mülltonnenstandplatz einzuschätzen.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **830,00 EUR/m²** (Zone 33101063) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	=	geschlossen
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 43681 3.324 m² Gebäude- und Freifläche

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **830,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **3.324 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$3.324 \text{ m}^2 \quad \times \quad 830,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 2.758.920 \text{ EUR}$$

Bei **73/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 72**:

$$2.758.920 \text{ EUR} \quad \times \quad 73/10.000 \quad = \quad 20.140 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 72 rd. 20.000 EUR

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (vgl. **Anlage 3**) in Verbindung mit der zur Verfügung gestellten Flächenberechnung, überschlägig aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 72	Wohnen/Essen	17,20 m ²	
	Schlafen	12,35 m ²	
	Kochen	4,00 m ²	
	Bad/WC	5,85 m ²	
	Abstellraum	2,87 m ²	
	Diele	7,86 m ²	
	Terrasse zu ½ ¹⁾	5,14 m ²	
		55,27 m ²	ca. 55,27 m²

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bzw. max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohhertrag

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

Wohnfläche 55 m ²	8,95 EUR/m ²	
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Baujahr bis 2010 - 2017	+ 7%	
Badausstattung	+ 4%	unterstellt
zwei Badausstattungsmerkmale vorhanden (Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung)		
Sonstige Wohnungsausstattung	+ 10%	unterstellt
Fußbodenheizung in mind. der Hälfte der Räume		
Bodenbelag	± 0%	unterstellt
Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt		
Modernisierung	± 0%	unterstellt
keine		
Wohnlage	± 0%	
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt max. 600m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums max. 300 m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt (nicht zutreffend)		
Summe	+ 21%	

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$8,95 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,21) = \mathbf{10,83 \text{ EUR/m}^2}$$

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

$$\text{Preisspanne} = \mathbf{9,21 \text{ EUR/m}^2 - 12,67 \text{ EUR/m}^2}$$

Die marktüblichen Abschlussmieten bei Neuvermietung liegen aktuell erfahrungsgemäß über den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten.

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 72** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **11,00 EUR/m²** aus.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 72 und des Gartenanteils Nr. 72 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,4 – 1,7 %	48	23,6 – 33,3 i. M. 28,9
46 – 60 Jahre	1,6 %	0,9 – 2,1 %	18	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, unterstellter Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 55,00 m²) und Restnutzungsdauer (60 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungstichtag von 10 Jahren (Baujahr 2015) errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit 60 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 72 wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

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

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 72	ca. 55,27 m ²
Nettokaltmiete	11,00 EUR/m ² WF
Bewirtschaftungskosten	rd. 18 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	60 Jahre
anteiliger Bodenwert	20.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	1,5 %

Jahresrohertrag $55,27 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.296 \text{ EUR}$

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

- Mietausfallwagnis 2 % 146 EUR
- Verwaltung 429,00 EUR/Einheit 429 EUR
- Instandhaltungskosten
 $55,27 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF}$
 insgesamt rd. 18 % 774 EUR
 1.349 EUR

- 1.349 EUR

Jahresreinertrag = 5.947 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 20.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,5 %

$20.000 \text{ EUR} \times 1,5 \%$

- 300 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 5.647 EUR

Barwertfaktor RND 60 J. / 1,5 % = 39,38

x 39,38

Ertragswert der baulichen Anlagen = 222.379 EUR

Bodenwert + 20.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 242.379 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 12.119 EUR

- Pauschalabschlag fehlende Innenbesichtigung - 5%

Ertragswert = 230.260 EUR

Ertragswert gerundet rd. 230.000 EUR

Der vorläufige Ertragswert 242.379 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. 4.385 EUR/m² Wohnfläche (ca. 55,27 m²) sowie dem rd. 33,22-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (7.296 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 72** nebst Kellerraum Nr. 72 und Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenanteil Nr. 72 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **230.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 242.379 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. 4.385 EUR/m² Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) veröffentlicht:

Käfertal Süd

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle	Bandbreite
46 – 70 m ²	3.283 EUR/m ²	8	2.586 – 4.895 EUR/m ²

Die vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellten 5 Verkaufspreise für vergleichbares Wohneigentum im Objekt Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13, Flst. Nr. 43681, aus den Jahren 2022 bis 2024, liegen zwischen 4.128 EUR/m² und 4.895 EUR/m² Wohnfläche, im Durchschnitt bei **4.423 EUR/m² Wohnfläche**.

Die direkten Vergleichspreise aus dem Bewertungsgrundstück bestätigen im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

73/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 43681, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Maria-Scherer-Straße 8, 10, 12, 14, Mary-Wigman-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichneten Wohneinheit nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenanteil Nr. 72

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 30.01.2025** auf rd.:

230.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreißigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 27. Februar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 2:

BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Teilgrundriss Erdgeschoss, Wohnung Nr. 72

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.09.2014 mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.09.2014



Maria-Scherer-Strasse

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

Teilgrundriss Kellergeschoss, Kellerraum Nr. 72

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.2014 mit Bezug auf die Bewilligung vom 24.10.2014



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

ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Straßenfassaden Maria-Scherer-Str. 10, Wohnung Nr. 72



Hofassade Maria-Scherer-Str. 10, Wohnung Nr. 72



Hauseingang Maria-Scherer-Str. 10



Abschlusstür der Wohnung Nr. 72



Kellerraum Nr. 72



Haustechnik im Kellergeschoss