

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

10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. **18038**, **368 m²** Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Garage**

Stengelhofstraße 47 in 68219 Mannheim - Rheinau



Auftraggeber:

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

AZ: 1 K 348/24

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 18. März 2025

Wertermittlungstichtag: 18. März 2025

Qualitätsstichtag: 18. März 2025

Grundbuchangaben: Teileigentumsgrundbuch von Mannheim Nr. **40970**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. **18038**
Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, **368 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **18.03.2025** ermittelt mit rd.

13.000,00 EUR

(i. W.: Dreizehntausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 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	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Ertragswertermittlung	12
4.3.1 Allgemeines	12
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	15
5. Verkehrswert	16
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	17
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	17
6.2 Verwendete Literatur	17
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	18
Anlage 2 Bauzeichnungen	19
Anlage 3 Objektfotos vom 18.03.2025 (6 Aufnahmen)	21
Anlage 4 Baulastenauskunft	22
Anlage 5 Altlastenauskunft	23

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 348/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. 18038 , 368 m² Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Garage .
Grundstücksgröße:	368 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 40970
Ortsbesichtigung:	18. März 2025
Wertermittlungstichtag:	18. März 2025
Qualitätsstichtag:	18. März 2025
Mieter:	nicht bekannt
Miete:	nicht bekannt
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	8,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2024
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 28.02.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.03.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Stengelhofstraße 47 in 68219 Mannheim wurden am **18.03.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Garage Nr. 10 konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Wohngebäude sowie der Fahrradraum im Nebengebäude waren zugänglich. Die Kellerräume des Wohnhauses sowie der Grundstücksbereich hinter dem Nebengebäude waren nicht zugänglich.**

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 Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 04.02.2025 und Anschreiben vom 04.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 18.03.2025 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
- Teileigentumsgrundbuch von Mannheim Nr. 40970, amtlicher Ausdruck vom 05.12.2024
- Teilungserklärung vom 09.11.1988 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.10.1988 und auszugsweise Pläne, Nachtrag vom 16.12.1988, Bewilligung vom 07.04.1989, Änderung einer Teilungserklärung vom 29.01.1993 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1993 und auszugsweise Pläne
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Gesamtwirtschaftsplan 2024, Einzelwirtschaftsplan 2024, Einzelabrechnung 2023, Protokoll der Eigentümerversammlungen 2023, Beschlussammlung 2020 bis 2023, Energieausweis vom 10.11.2017

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 18. März 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtbezirk Rheinau. 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 Stadtbezirk Rheinau liegt im Südosten Mannheims, unweit westlich der Autobahn A 6 und hat etwa 26.000 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. 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 Stadtbezirk **Rheinau**, in Rheinau-Mitte. Angrenzende Stadtbezirke sind Neckarau, Seckenheim und Friedrichsfeld. Im Süden befindet sich Brühl-Rohrhof, dass zum Rhein-Neckar-Kreis gehört.

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich der Stengelhofstraße unweit südlich des Karlsplatzes. Bei der Stengelhofstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße, die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern aus unterschiedlichen Baujahren in vorwiegend geschlossener Blockrandbauweise. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Westlich angrenzend befindet sich der Stengelhofweiher.

Insgesamt mittlere Wohnlage mit normal ausgeprägter Infrastruktur in näherer Umgebung. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 10 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 1, abgelegene Gebiete ohne zureichende Infrastruktur oder Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, unzureichende Durchgrünung und Besonnung, wenig Freiflächen, teilweise Immissionen und Lärmbelastigungen, einfaches Wohnumfeld.

Die an das Bewertungsgrundstück direkt westlich angrenzenden Wasser- und Grünflächen des Stengelhofweihers gewährleisten eine bevorzugte Lage innerhalb der Lageklasse 1.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung erreichbar. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Rheinau“ in ca. 2,0 km Entfernung.

2.2 Gestalt und Form

Das **368 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **18038** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Stengelhofstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 10,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36,50 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude**, welches 3 Garagen und einen Fahrradraum enthält.

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, Gas, 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. 40970:

lfd. Nr. 1 - 4: gelöscht

lfd. Nr. 5: Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Neustadt a. d. Wstr. - Insolvenzgericht vom 04.07.2024 (1 IK 92/23).

Eingetragen (MAN021/233/2024) am 24.07.2024.

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 28.11.2024 (1 K 378/24).
Eingetragen (MAN028/300/2024) am 05.12.2024.

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. **18038** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist für das Grundstück Flurstück Nr. **18038** keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Der östliche Teil des Grundstücks wird jedoch innerhalb einer Fläche geführt, in der im Zeitraum von 1880 bis 1968 Bodenauffüllungen unbekannter Zusammensetzung getätigt wurden. Bei Aushubarbeiten ist deshalb mit abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen. Bei Nutzungsänderung, insbesondere in Verbindung mit Tiefbaumaßnahmen, ist das Aushubmaterial abfallrechtlich zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Das Schreiben vom **06.05.2025** liegt diesem Gutachten unter **Anlage 5** bei!

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

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung und zweiseitig an die Nachbargebäude unmittelbar angebaut. Im Erdgeschoss ist eine Durchfahrt zum Hof angeordnet. Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes **Nebengebäude**.

Das Wohnhaus beinhaltet **6 Eigentumswohnungen** und **1 Atelier** mit **Dusche/WC** im Kellergeschoss. In dem Nebengebäude befinden sich **3 Garagen** und ein Fahrradraum.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis etwa **1963** errichtet. Das Dachgeschoss ist nachträglich, etwa um **1990** zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **09.11.1988** und den Nachträgen bzw. Änderungen vom **16.12.1988**, **07.04.1989**, **29.01.1993** geregelt.

Die **Garage Nr. 10** befindet sich im Nebengebäude unmittelbar links neben dem Fahrradraum. Sie ist von der Stengelhofstraße durch die Durchfahrt des straßenseitig angeordneten Wohnhauses erreichbar.

Die Nutzfläche der Garage Nr. 10 beträgt lt. Teilungsplan **13,55 m²**.

Gebäudegliederung sowie Lage der Garage sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werkstein- bzw. Terrazzobelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen
Türen:	Hauszugangstüren aus Holz bzw. Kunststoff mit Glasausschnitten, Wohnungsabschlusstüren als Holzplattentüren
Fenster:	Treppenhaus und Wohnungen EG bis 4. OG isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff, im DG schräge Dachflächenfenster aus Holz, keine Rollläden
Heizung:	tlw. Fernwärme-Zentralheizung, tlv. Gas-Etagenheizungen bzw. Einzelöfen
Besondere Bauteile:	Balkone

Nebengebäude

Mauerwerksbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Massivdecke, flach geneigtes Dach mit Pappeindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Garagentore als Hubschwingtore, Stahltür zum Fahrradraum.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Gas, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Hoffläche befestigt, Mülltonnenunterstand in Leichtbauweise, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in altersgerechtem Unterhaltungszustand. Teile des Gemeinschaftseigentums sind augenscheinlich erneuert worden. Genauer Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Maßnahmen sind mir nicht bekannt geworden.

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vom 10.07.2017 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	125,0 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	158,7 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Hinweis: Im Energieausweis ist die Beheizungsart mit Gas-Etagenheizungen/Stromeinzelöfen angegeben. Das Wohnhaus ist inzwischen mit einer Fernwärme-Zentralheizung ausgestattet, an der aber nicht alle Wohnungen angeschlossen.

Sondereigentum: Die **Garage Nr. 10** befindet sich äußerlich in durchschnittlichem, im Wesentlichen alters- und nutzungsgerechtem Zustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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 **610,00 EUR/m²** (Zone 33102487) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 18038 **368 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 **610,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **368 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$368 \text{ m}^2 \quad \times \quad 610,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 224.480 \text{ EUR}$$

Bei **10/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Garage Nr. 10**:

$$224.480 \text{ EUR} \quad \times \quad 10/1.000 \quad = \quad 2.245 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Garage Nr. 10 rd. **2.200 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

Nutzfläche

Die Nutzfläche der **Garage Nr. 10** beträgt gemäß Teilungsplan **13,55 m²**. Innenbesichtigung und Aufmaß waren nicht möglich. Die Nutzfläche ist ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Lage und Zustand der **Garage** sowie der Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenland von einer nachhaltig erzielbaren Miete von monatlich **60,00 EUR** aus.

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 **106,00 EUR** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **47,00 EUR/Garage** 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 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 30 – 50 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,5 %	1,2 – 1,9 %	8	24,3 – 30,0
46 – 60 Jahre	-	-	-	-

i. M. 27,7

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 %	48	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Für **Garagen** im **Teileigentum** liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim keine Liegenschaftszinssätze vor. Für derartige Objekte werden auch in der Fachliteratur keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht,

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der relativ kurzen Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **0,25 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Garagen** wird die GND mit 60 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1963) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **20** Jahren festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete	60,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 23 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	20 Jahre
anteiliger Bodenwert Garage Nr. 10	2.200 EUR
Liegenschaftszinssatz	0,25 %

Jahresrohertrag pauschal 60,00 EUR/Monat x 12 Monate = 720 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

• Mietausfallwagnis 2 %	14 EUR	
• Verwaltung 47 EUR/Monat	47 EUR	
• Instandhaltungskosten 106 EUR/Garage	<u>106 EUR</u>	
insgesamt rd. 23 %	167 EUR	- 167 EUR

Jahresreinertrag = 553 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 2.200 EUR
- Liegenschaftszinssatz 0,25 %

2.200 EUR x 0,25 % - 6 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 547 EUR

Barwertfaktor RND 20 J. / 0,25 % = 19,48 x 19,48

Ertragswert der baulichen Anlagen = 10.656 EUR

Bodenwert + 2.200 EUR

vorläufiger Ertragswert = 12.856 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Ertragswert = 12.856 EUR

Ertragswert Garage Nr. 10 rd. **13.000 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 **Garage Nr. 10** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.000,00 EUR** ermittelt.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Garagen im Teileigentum Auswertungsjahr 2023

Teilmarkt Einzelgaragen (ohne Zweifach-, Mehrfachparker und Carports)

Ortsteil/Ortsteilbereich	Mittelpreis/Stück	Anzahl	Bandbreite/Stück
Stadtteil Rheinau-Mitte	22.643 EUR	7	17.000 – 28.000 EUR
Gesamtes Stadtgebiet	18.524 EUR	41	5.500 – 28.000 EUR

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

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

10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mannheim, Stadtteil Rheinau, Flurstück Nr. 18038, 368 m² Gebäude- und Freifläche, Stengelhofstraße 47, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit dem Nr. 10 bezeichneten Garage

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 18.03.2025** auf rd.:

13.000,00 EUR

(i. W.: Dreizehntausend 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, 14. Mai 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

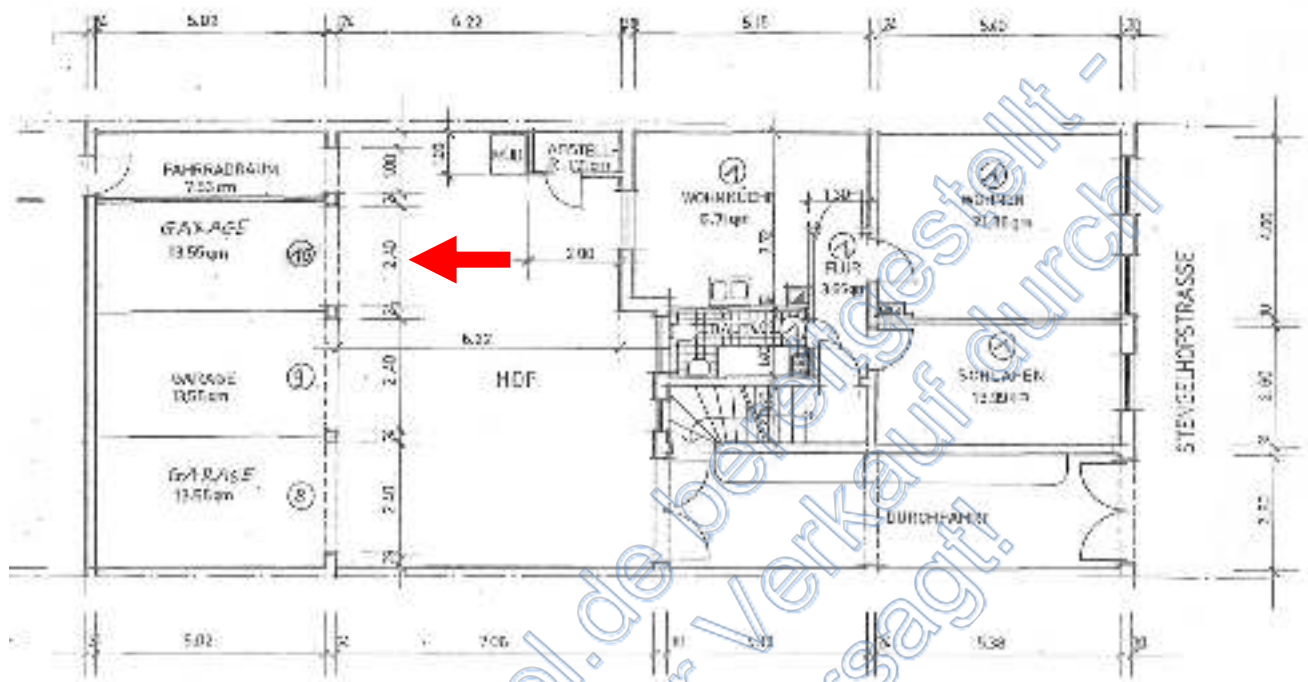
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

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

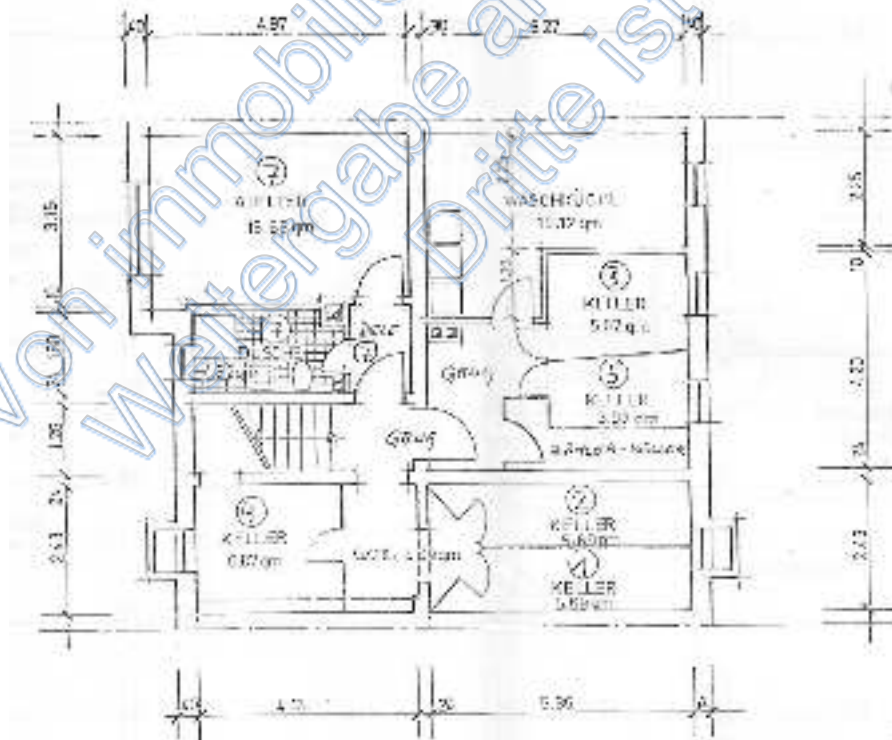


ANLAGE 2:**BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)****Grundriss Erdgeschoss****Garage Nr. 10**

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **19.10.1988** mit Bezug auf die Bewilligung vom **09.11.1988**

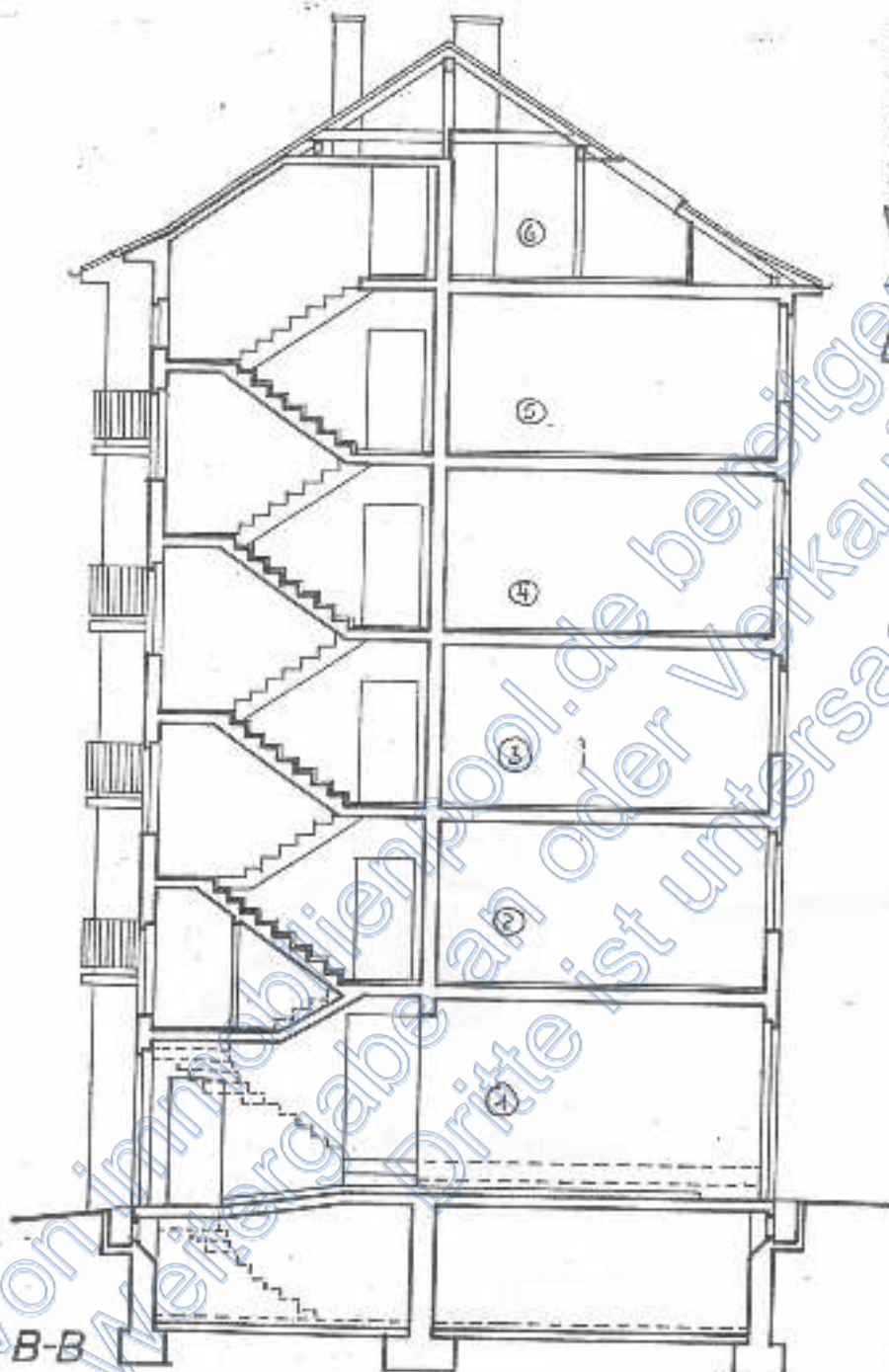
**Grundriss Kellergeschoss**

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **19.10.1988** mit Bezug auf die Bewilligung vom **09.11.1988**



Schnitt

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **11.01.1993** mit Bezug auf die Bewilligung vom **29.01.1993**



AUSBAU

ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Wohnhaus



Hofansicht Wohnhaus



Durchfahrt zum Hof



Nebengebäude, **Garage Nr. 10**



Hoffläche



Treppenhaus