

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

**50/10.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **4679/12**, **1.020 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Innenstadt, S 6, 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 53** bezeichneten **Doppelparkplatz**.

**S 6, 12 in 68161 Mannheim - Innenstadt**



Auftraggeber:

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

**AZ: 1 K 73/25**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

22. Juli 2025

Wertermittlungstichtag:

**22. Juli 2025**

Qualitätsstichtag:

22. Juli 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Mannheim Nr. **20393**  
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Innenstadt, Flurstück Nr. **4679/12**  
S 6, 12, Gebäude- und Freifläche, **1.020 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **22.07.2025** ermittelt mit rd.

**25.000,00 EUR**

(i. W.: Fünfundzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **3 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                             | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Deckblatt                                                                   | 1         |
| Inhaltsverzeichnis                                                          | 2         |
| <b>1. Vorbemerkungen</b>                                                    | <b>3</b>  |
| <b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>                                     | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                         | <b>8</b>  |
| 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         |
| <b>4. Verkehrswertermittlung</b>                                            | <b>10</b> |
| 4.1 Verfahrenswahl und 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        |
| <b>5. Verkehrswert</b>                                                      | <b>16</b> |
| <b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b> | <b>17</b> |
| 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien                             | 17        |
| 6.2 Verwendete Literatur                                                    | 17        |
| <hr/>                                                                       |           |
| <u>Anlagen</u>                                                              |           |
| Anlage 1 Lageplan                                                           | 18        |
| Anlage 2 Bauzeichnungen                                                     | 19        |
| Anlage 3 Objektfotos vom 22.07.2025 (6 Aufnahmen)                           | 21        |
| Anlage 4 Baulastenauskunft                                                  | 22        |
| Anlage 5 Altlastenauskunft                                                  | 24        |

## 1. Vorbemerkungen

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                 | <b>Amtsgericht Mannheim</b> –Zwangsversteigerungsgericht-<br>A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim                                                                                                                                                                                     |
| AZ Auftraggeber:              | <b>1 K 73/25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Schuldnerin:                  | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gläubigerin:                  | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zwangsverwalter:              | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bewertungsgegenstand:         | <b>50/10.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. <b>4679/12, 1.020 m²</b> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Innenstadt, S 6, 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 53</b> bezeichneten <b>Doppelparkplatz</b> . |
| Grundbuch:                    | Grundbuch von Mannheim Nr. <b>20393</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ortsbesichtigung:             | 22. Juli 2025                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wertermittlungstichtag:       | <b>22. Juli 2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Qualitätstichtag:             | 22. Juli 2025                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lage:                         | <b>Tiefgarage Kellergeschoss</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mieter/Nutzer:                | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Miete:                        | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hausgeld:                     | <b>118,00 EUR</b> vierteljährlich (lt. Wirtschaftsplan 2025)<br>hiervon anteilig Bewirtschaftung 105,50 EUR + Rücklage 12,50 EUR                                                                                                                                                            |
| WEG-Verwaltung:               | siehe gesonderte Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB: | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Mit Schreiben vom 30.06.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 22.07.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück S 6, 12 in 68161 Mannheim wurden am **22.07.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Gebäude einschließlich Keller und Tiefgarage war zugänglich. Die obere Ebene des Doppelparkplatzes Nr. 53 konnte besichtigt werden, die untere Ebene war nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

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

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

### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 15.05.2025 und Anschreiben vom 15.05.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 22.07.2025 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 und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Teileigentumsgrundbuch von Mannheim Nr. 20393, amtlicher Ausdruck vom 12.05.2025
- Teilungserklärung vom 22.04.1980, Berichtigung vom 06.08.1980, Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.05.1980, Nachträge vom 26.08.1980 und 11.09.1981
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2025 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 27.03.2024 und 12.11.2024, Energieausweis vom 10.01.2023

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 22. Juli 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 zentralen Stadtteil Innenstadt. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2024, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km<sup>2</sup>. Die Innenstadt und der Jungbusch bilden gemeinsam einen Stadtbezirk. Der Stadtteil hat etwa 31.000 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 zentralen Stadtteil **Innenstadt**. Die hufeisenförmige Innenstadt Mannheims zwischen Rhein und Neckar ist gitterförmig in rechtwinkligen Häuserblöcken angelegt, man nennt dies auch die „Mannheimer Quadrate“.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 600 m östlich des Paradeplatzes auf der nordöstlichen Seite des S6-Quadrates. Das S6-Quadrat wird an drei Seiten von normal befahrenen Durchgangsstraßen begrenzt. Es handelt sich um Einbahnstraßen. Südöstlich grenzt der sehr stark frequentierte Kaiserring an das S6-Quadrat. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Insgesamt stark eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, Anwohnerparkausweis erforderlich. Parkhäuser gegen Gebühr sind vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist dicht bebaut mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus unterschiedlichen Baujahren in geschlossener Blockrandbauweise. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Insgesamt zentrale Wohnlage mit entsprechend gut ausgeprägter Infrastruktur.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Straßenbahnhaltestelle ca. 150 m entfernt, nächste Bushaltestelle ca. 500 m entfernt. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Hauptbahnhof“ in ca. 1,0 km Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **1.020 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **4679/12** ist L-förmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**).

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| straßenanliegende Grundstücksbreite | ca. 16,00 m |
| rückwärtige Grundstücksbreite       | ca. 28,00 m |
| Grundstückstiefe                    | ca. 45,00 m |

Das Grundstück ist relativ eben, es hat zu den anliegenden Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **4679/12** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit **Tiefgarage** in der Rechtsform des Wohn-/Teileigentums bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 4 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

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

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

### 2.4 Erschließungszustand

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

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

### 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Mannheim Nr. 20393** bestehen folgende Eintragungen.

Ifd. Nr. 1: **Grunddienstbarkeit** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 4679/11** wegen Mitbenutzung der Brandmauer. Das Recht ist auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt.

*Bezug: Bewilligung vom 22.04.1980. Eingetragen am 04.07.1980; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 10.10.1980.*

Ifd. Nr. 2, 3: gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 4 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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, ist das Flurstück Nr. **4679/12** mit einer **Stellplatzbaulast** belastet. Der entsprechende Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Die Baulast wird für den hier zu bewertenden Doppelparkplatz Nr. 53 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **4679/12** 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 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13/39, rechtskräftig seit 24.01.2013. Danach handelt es sich um ein Besonderes Wohngebiet (WB 3). In dem Bebauungsplan werden keine Regelungen zum Maß, sondern nur zur Nutzung der Baugebietsfläche getroffen.

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. Eine weitergehende Bebauung des Grundstücks ist nur im Rahmen des § 34 BauGB möglich und hier weitestgehend auszuschließen.

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.

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 Flurstück Nr. **4679/12** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit **Tiefgarage** in der Rechtsform des Wohn-/Teileigentums bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und 4 Obergeschossen (1. – 4. OG) mit Flachdachabschluss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1980** errichtet.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **22.04./26.08.1980** geregelt.

Das Gebäude enthält lt. Teilungserklärung **11 Eigentumswohnungen** (EG – 4. OG), **8 Abstellräume** (KG), **39 Garagenstellplätze** und **57 Doppelparker** in der Tiefgarage.

Der **Doppelparkplatz Nr. 53** befindet sich im Kellergeschoss in der Tiefgarage des Anwesens. Es handelt sich um einen Doppelparker mit zwei Stellplätzen, welche in übereinanderliegenden, schräg geneigten Ebenen angeordnet sind.

**Hinweis:** Bei dem **Doppelparkplatz Nr. 53** handelt es sich gemeinsam mit dem **Doppelparkplatz Nr. 54** um einen **Vierfachparker**!

Die Lage des Parkers ist aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohnhaus

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente:               | Streifenfundamente und Bodenplatte Beton                                                                                                                                                                                                         |
| Umfassungswände:          | Kellergeschoss Beton bzw. Stahlbeton, ansonsten Mauerwerk                                                                                                                                                                                        |
| Innenwände tragend:       | Stahlbeton, Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                            |
| Innenwände nicht tragend: | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                        |
| Decken:                   | Stahlbetondecken                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fassade:                  | Rauputz, hell getönt                                                                                                                                                                                                                             |
| Dach:                     | Flachdach, Eindeckung mit bituminösen Dichtungsbahnen                                                                                                                                                                                            |
| Treppenhaus:              | Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Personenaufzug                                                                                                                                          |
| Türen:                    | Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Drahtglaseinsätzen und integrierter Klingel-, und Gegensprechanlage, Wohnungseingangstüren als Holzplattentüren mit Mahagoni-Furnier, Kellergeschoss mit Stahltüren, Tiefgarage elektrisches Metallgittertor |
| Fenster:                  | Kunststofffenster, Wohnungen mit Außenrollläden aus Kunststoff                                                                                                                                                                                   |
| Heizung:                  | Fernwärme-Zentralheizung                                                                                                                                                                                                                         |

#### Tiefgarage

Decken und Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, partiell geweißt, Fußboden Estrich, Zu-/Ausfahrt durch elektrisch betriebenes Metallgittertor.

#### Doppelparker Nr. 53

Hydraulisches Parksysteem, bei dem zwei Autos übereinander, auf schräg geneigten Ebenen geparkt werden können.

### 3.4 Außenanlagen

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

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, altersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Aus den zur Verfügung gestellten Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass im Jahr 2023 die Wohnungsfenster erneuert worden sind.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 10.01.2023 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Endenergiebedarf    | 187,8 kWh/(m²*a) |
| Primärenergiebedarf | 80,2 kWh/(m²*a)  |

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „F“.

Sondereigentum: Der **Doppelparkplatz Nr. 53** beinhaltet zwei Stellplätze. Die beiden Stellplätze liegen übereinander, die Parkebenen sind schräg geneigt angeordnet. Der Doppelparker weist entsprechend altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Die Funktionsfähigkeit konnte von mir nicht überprüft werden.

Bei dem Doppelparkplatz Nr. 53 handelt es sich, gemeinsam mit dem rechts benachbarten Doppelparkplatz Nr. 54 um einen Vierfachparker, was die Nutzung im Komfort einschränkt. Es müssen jedes Mal vier Fahrzeuge bewegt werden. Auch für den Fall von Reparaturen etc. müssen sich immer zwei Miteigentümer abstimmen.

## 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 Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.600,00 EUR/m²** (Zone 33102882) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                               |   |                       |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungszustand           | = | Baureifes Land        |
| Art der Nutzung               | = | besonderes Wohngebiet |
| 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 aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **4679/12** **1.020 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **1.600,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **1.020 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$1.020 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.600,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.632.000 \text{ EUR}$$

Bei **50/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für den **Doppelparkplatz Nr. 53**:

$$1.632.000 \text{ EUR} \quad \times \quad 50/10.000 \quad = \quad 8.160 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Doppelparkplatz Nr. 53** rd. **8.000 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

#### Rohertrag

Ich habe keine Kenntnis zum aktuellen Vermietungsstand. Laut telefonischer Aussage des Zwangsverwalters liegen die Mieten für die Stellplätze in den Doppelparkern nach Angabe der Gläubigerin soweit bekannt zwischen 50,00 EUR und 70,00 EUR pro Einzelstellplatz. Ob die der Gläubigerin vereinzelt vorliegenden Mietverträge noch aktuell sind, ist dem Zwangsverwalter nicht bekannt geworden.

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Lage, Größe, Zustand und Nutzbarkeit des **Doppelparkplatzes Nr. 53** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von monatlich **120,00 EUR** aus, dies entspricht **60,00 EUR/Stellplatz**.

#### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **106,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **47,00 EUR/Stellplatz** 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 eine Berücksichtigung nicht gegeben.

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

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

**Wohneigentum nach WEG****Restnutzungsdauer 30 - 45 Jahre**

| Wohnfläche             | Mittelwert | Spanne      | Anzahl der Fälle | Jahresrohertragsfaktor |
|------------------------|------------|-------------|------------------|------------------------|
| 30 – 50 m <sup>2</sup> | 1,5 %      | 0,3 – 2,6 % | 16               | 22,4 – 30,9 i. M. 26,7 |
| 51 – 90 m <sup>2</sup> | 1,1 %      | 0,2 – 2,2 % | 50               | 24,6 – 34,4 i. M. 28,5 |

**Für Stellplätze im Teileigentum werden keine speziellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.**

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftzinssatz mit **2,5 %** gewählt.

Hierbei wird u. a. berücksichtigt, dass der Instandhaltungsaufwand für hydraulische Parksysteme in der Regel erhöht ist, um Ausfälle, Verschleiß und Sicherheitsrisiken frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Erfahrungsgemäß sind derartige Parksysteme im Wiederverkauf, insbesondere bei veralteter Technik, am Markt erschwert zu platzieren.

**Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Unter Berücksichtigung des Baujahres 1980 sowie des augenscheinlich erkennbaren technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **25 Jahren** angesetzt.

**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 Doppelparkplatz Nr. 53       | 120,00 EUR/Monat (2 Stellplätze) |
| Bewirtschaftungskosten                      | rd. 23 %                         |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen     | 25 Jahre                         |
| anteiliger Bodenwert Doppelparkplatz Nr. 53 | 8.000 EUR                        |
| Liegenschaftszinssatz                       | 2,5 %                            |

Jahresrohertrag 1,00 Doppelparker x 120,00 EUR x 12 Monate = 1.440 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

|                                                 |                |                  |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| • Mietausfallwagnis 2 %                         | 29 EUR         |                  |
| • Verwaltung 2 Stpl. x 47 EUR/Stpl.             | 94 EUR         |                  |
| • Instandhaltungskosten 2 Stpl. x 106 EUR/Stpl. | <u>212 EUR</u> |                  |
| insgesamt rd. 23 %                              | 335 EUR        | - <u>335 EUR</u> |

Jahresreinertrag = 1.105 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 8.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 2,5 %

8.000 EUR x 2,5 % - 200 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 905 EUR

Barwertfaktor RND 25 J. / 2,5 % = 18,42 x 18,42

Ertragswert der baulichen Anlagen = 16.670 EUR

anteiliger Bodenwert + 8.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 24.670 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Ertragswert = 24.670 EUR

**Ertragswert Doppelparkplatz Nr. 53** rd. **25.000 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 den **Doppelparker Nr. 53** in der Tiefgarage mit zwei Stellplätzen wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **25.000,00 EUR** ermittelt, dies entspricht **12.500,00 EUR/Stellplatz**.

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Untersuchungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024) des Gutachterausschusses der Stadt **Mannheim** wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

### Garagen im Teileigentum

Einzelgaragen und Stellplätze in der Tiefgarage (Einfach-, Zweifach-, Mehrfachparker) und Carports

| Ortsteil/Ortsteilbereich | Mittelpreis/Stück | Anzahl | Bandbreite/Stück        |
|--------------------------|-------------------|--------|-------------------------|
| <b>Innenstadt</b>        | 16.500 EUR        | 5      | 12.500 EUR – 25.000 EUR |

Für den Teilmarkt Stellplätze in der Tiefgarage (ohne Zweifach-, Mehrfachparker und Carports) erfolgt wegen zu geringer Anzahl an Kauffällen im Stadtteilbereich Innenstadt keine Preisangabe. Der Teilmarkt Zweifach- und Mehrfachparker in Tiefgaragen wurde vom Gutachterausschuss nicht speziell ausgewertet, da derartige Stellplätze in der Regel dem Wohnungseigentum direkt zugeordnet sind und kaum Kaufpreise für solcherart Teileigentum vorliegen.

Die Vergleichspreise sind demzufolge 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

**50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 4679/12, 1.020 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Innenstadt, S 6, 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Doppelparkplatz**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 22.07.2025** orientiert am Ertragswert auf rd.:

**25.000,00 EUR**

(i. W.: Fünfundzwanzigtausend 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, 9. September 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 (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

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

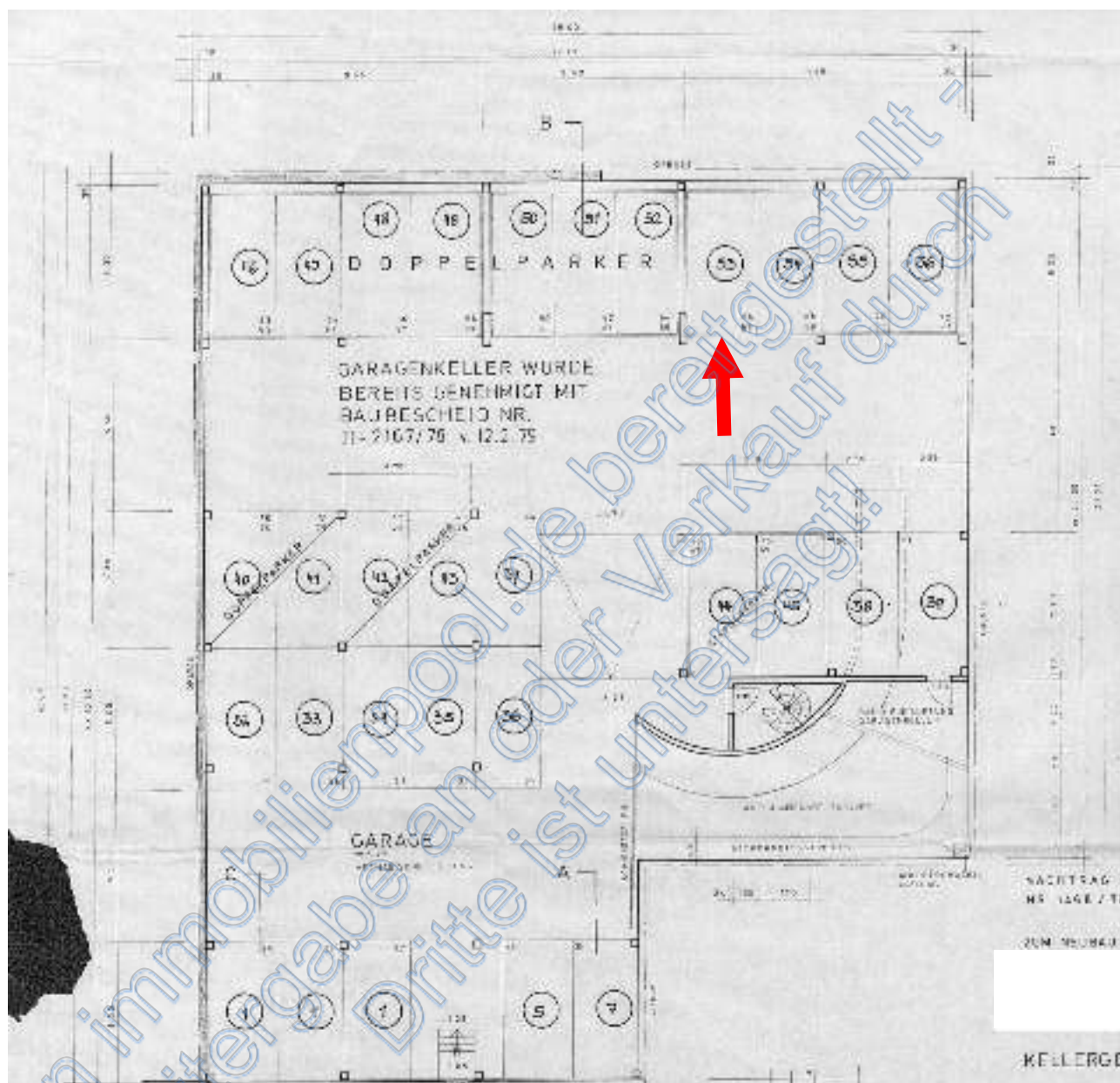
**ANLAGE 1:            AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

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

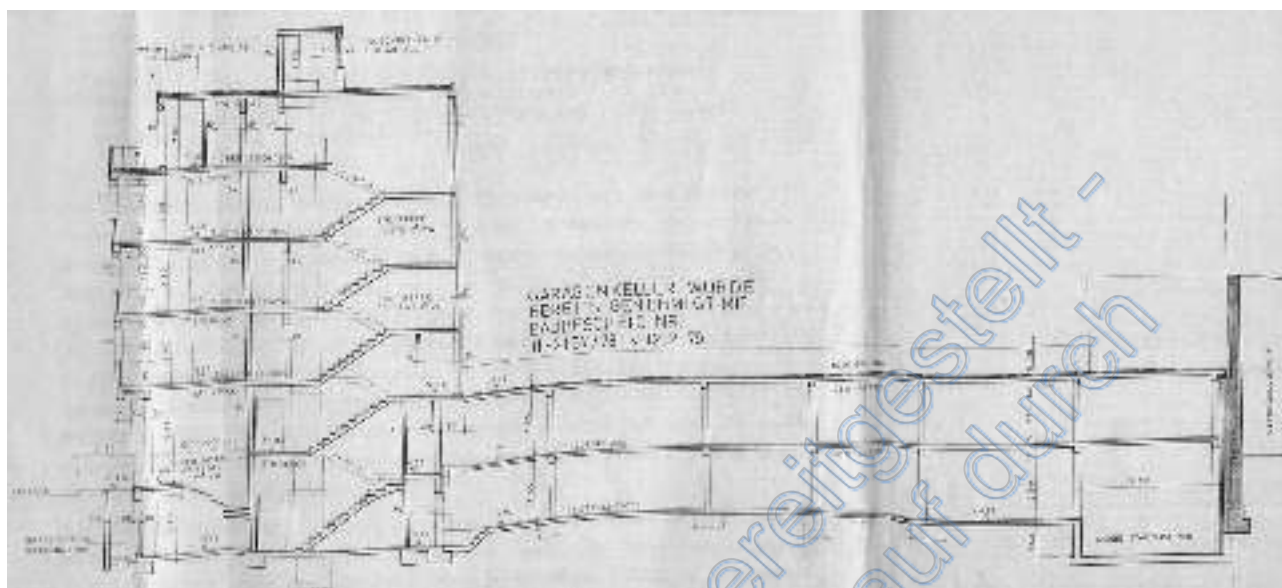


**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom **22.04.1980**

**GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS** **Doppelparkplatz Nr. 53**



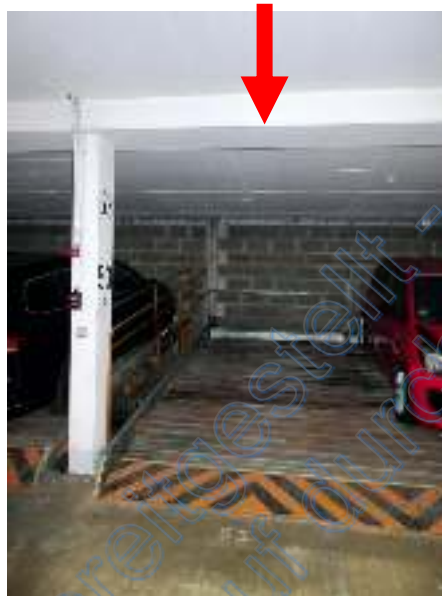
## SCHNITT



### ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht S 6, 12



Doppelparkplatz Nr. 53



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenhaus

**ANLAGE 4: BAULASTENAUSKUNFT**

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

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

**ANLAGE 5:**

**ALTLASTENAUSKUNFT**

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