

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

**524/10.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **35183**, **3.183 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schönau, Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Gewerbbeeinheit (Praxis)** nebst Abstellraum im Kellergeschoss. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an den mit **Nr. 57** und **58** bezeichneten **Kfz-Abstellplätzen** in der Tiefgarage.

**Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11 in 68307 Mannheim - Schönau**



Auftraggeber:

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

**AZ: 1 K 86/25**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 2. September 2025

Wertermittlungstichtag: **2. September 2025**

Qualitätsstichtag: 2. September 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Mannheim Nummer **42.041**

Gemarkung Mannheim, Stadtteil Schönau, Flurstück Nr. **35183**

Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche **3.183 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **02.09.2025** ermittelt mit rd.

**437.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertsevenunddreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **2 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	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	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	11
3.4 Außenanlagen	11
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	12
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>13</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	13
4.2 Bodenwertermittlung	14
4.2.1 Allgemeines	14
4.2.2 Bodenrichtwert	14
4.2.3 Bodenwertentwicklung	14
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.3 Ertragswertermittlung	15
4.3.1 Allgemeines	15
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	16
4.3.3 Ertragswertberechnung	19
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>21</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2 Bauzeichnungen	23
Anlage 3 Objektfotos vom 02.09.2025 (12 Aufnahmen)	26
Anlage 4 Baulastenauskunft	28
Anlage 5 Altlastenauskunft	29

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Mannheim</b> –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	<b>1 K 86/25</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Zwangsverwalter:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>524/10.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. <b>35183</b> , <b>3.183 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schönau, Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 10</b> bezeichneten <b>Gewerbeeinheit (Praxis)</b> nebst Abstellraum im Kellergeschoss. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an den mit <b>Nr. 57</b> und <b>58</b> bezeichneten <b>Kfz-Abstellplätzen</b> in der Tiefgarage.
Grundbuch:	Teileigentumsgrundbuch von Mannheim Nummer <b>42.041</b>
Ortsbesichtigung:	2. September 2025
Wertermittlungsstichtag:	<b>2. September 2025</b>
Qualitätsstichtag:	2. September 2025
Nutzfläche:	ca. <b>251,25 m<sup>2</sup></b>
Lage:	<b>Johann-Schütte-Straße 7, 2. Obergeschoss links</b> (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	<b>1.113,00 EUR</b> (lt. Wirtschaftsplan 2025)
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	Hinsichtlich des vorhandenen Zubehörs (Einrichtungen, Möbel, medizinisches Gerät u. a.) in der teilweise als <b>Ergotherapiepraxis</b> genutzten Gewerbeeinheit Nr. 10, erklärte die Mieterin, dass dies vollständig ihr gehört. Das Zubehör wird keiner Bewertung unterzogen. Bei Bedarf ist das Zubehör durch einen gesonderten Gutachter bewerten zu lassen, da dies nicht in den Fachbereich der Unterzeichnerin fällt.
<b>Hinweis:</b>	<b>Die Gewerbeeinheit Nr. 10 ist in zwei separate Einheiten unterteilt worden, welche flächenmäßig etwa gleich groß sind. Zugänglich war lediglich der als Ergotherapiepraxis genutzte, rechte Bereich der Einheit. Der linke Teil der Einheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Eingangsbereich der Gewerbeeinheit Nr. 10 und in dem als Ergotherapiepraxis genutzten Bereich sind Grundrissänderungen gegenüber dem Teilungsplan vorgenommen worden. Hinsichtlich Grundrissaufteilung, Ausstattung, Zustand und Nutzbarkeit des nicht besichtigten Bereiches werden im Gutachten Annahmen getroffen.</b>

Mit Schreiben vom 12.08.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten sowie die Mieterin der Ergotherapiepraxis durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 02.09.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11 in 68307 Mannheim wurden am **02.09.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Die Räumlichkeiten der Ergotherapiepraxis konnten von innen besichtigt werden, der linke, abgetrennte Bereich der Teileinheit Nr. 10 war nicht zugänglich. Keller und Tiefgarage waren eingeschränkt zugänglich.**

Teilnehmer an dem 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 30.06.2025 und An-schreiben vom 01.07.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 02.09.2025 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. 42.041, amtlicher Ausdruck vom 03.06.2025
- Teilungserklärung vom 10.11.1988, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1988 nebst auszugsweise Aufteilungspläne, Nachträge zur Teilungserklärung vom 02.03.1989 und 25.04.1989
- Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 08.08.2025
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2025 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes der Gewerbeinheit Nr. 10, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 2022, 2023, 2024, Energieausweis vom 14.11.2019

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 2. September 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 Schönau. 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>. Der Stadtteil Schönau befindet sich etwa 8,0 km nördlich des Stadtzentrums von Mannheim (Paradeplatz) und hat etwa 13.000 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 mittleren Bereich des Stadtbezirks **Schönau**. Schönau liegt zwischen der A 6 im Norden, der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt im Osten und der Frankenthaler Straße im Südwesten.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der westlichen Seite der Johann-Schütte-Straße, etwa in Höhe der östlich einmündenden Ballonstraße. Bei der Johann-Schütte Straße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland sind vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe, innerhalb der Wohn- und Geschäftshausanlage Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11, vorhanden. Insgesamt einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bushaltestelle ca. 150 m entfernt, nächste Straßenbahnhaltestelle (Endstation Schönau) unmittelbar westlich des Bewertungsgrundstückes. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Waldhof“ in ca. 2,5 km Entfernung.

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

## 2.2. Gestalt und Form

Das **3.183 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 100,00 m. Die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 32,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** mit **Tiefgarage** bebaut. Die Anlage beinhaltet 2 Einzelgebäude. Das nördliche Gebäude (Johann-Schütte-Straße 9, 11) besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das südliche Gebäude (Johann-Schütte-Straße 7) besteht aus 2 Gebäudeteilen. Der nördliche Teil beinhaltet die Tiefgaragenein-/ausfahrt, ist zweigeschossig und unterkellert. Der südliche Gebäudeteil besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

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, Telefon, Fernwärme, 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 vorliegenden **Grundbuchs von Mannheim Nr. 42.041** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Durchgangsrecht) für Stadt Mannheim.**

Bezug: Bewilligung vom 5. August 1985.

Eingetragen am 18. Dezember 1985; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher übertragen am 31. Mai 1989.

lfd. Nr. 2:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) für Stadt Mannheim.**

Bezug: Bewilligung vom 5. August 1985 / 25. November 1985.

Eingetragen am 18. Dezember 1985; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher übertragen am 31. Mai 1989.

**Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß lastenfrei. Vorgenannte Rechte werden nicht berücksichtigt.**

lfd. Nr. 3: gelöscht

Der unter lfd. 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, besteht für das Flurstück Nr. **35183** 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. 35183** keine Altlast bzw. altlastverdächtige Flächen verzeichnet. Im Bodenschutzkataster wird das Grundstück jedoch innerhalb der Fläche **07193-000** geführt. Hier wurden von 1935 bis 1940 Bodenauffüllungen unbekannter Zusammensetzung getätigt. Als Ergebnis wurde die Fläche in den Handlungsbedarf „Belassen“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Zudem wird der nördliche Teil des Grundstücks innerhalb der Fläche **06087-000** geführt. Hier wurden mindestens im Jahr 1945 Mineralöl/-produkte gelagert.

Das Schreiben der Stadt Mannheim liegt dem Gutachten als **Anlage 5** bei.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung o. g. evtl. Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

*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 qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 55/17, Teil 1a, rechtskräftig seit 05.09.1984. Dieser weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone aus:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,6	=	Grundflächenzahl 0,6
GFZ 1,3	=	Geschossflächenzahl 1,3
SD 30-45°	=	Satteldach 30° bis 45° Dachneigung
III + D	=	3 Vollgeschosse zwingend + Dachgeschoss

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.

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** mit **Tiefgarage** bebaut. Die Anlage beinhaltet 2 Einzelgebäude. Das nördliche Gebäude (Johann-Schütte-Straße 9, 11) besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das südliche Gebäude (Johann-Schütte-Straße 7) besteht aus 2 Gebäudeteilen. Der nördliche Teil beinhaltet die Tiefgaragenein-/ausfahrt, ist zweigeschossig und unterkellert. Der südliche Gebäudeteil besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Wohn- und Geschäftshausanlage wurde etwa **1988** errichtet.

Die Gebäude enthalten laut Teilungserklärung einen SB-Markt, 7 Arztpraxen, 21 Wohnungen sowie Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage und auf einem oberirdischen Parkdeck.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **10.11.1988** und den Nachträgen vom **02.03.1989** und **25.04.1989** geregelt.

Die **Gewerbeinheit Nr. 10 (Praxis)** befindet sich im südlichen Teil des Gebäudes **Johann-Schütte-Straße 7** im **2. Obergeschoss links** (vom Treppenaufgang ausgesehen).

Die gesamte Nutzfläche der Gewerbeinheit Nr. 10 beträgt laut Teilungserklärung **251,25 m<sup>2</sup>**.

Die Gewerbeinheit ist in zwei separate Einheiten unterteilt worden, welche flächenmäßig etwa gleich groß sind. Zugänglich war lediglich der als Ergotherapiepraxis genutzte, rechte Bereich der Einheit. Der linke Teil der Einheit Nr. 10 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Ergotherapiepraxis besteht aus Empfang mit Wartebereich, 4 Behandlungsräumen, 1 WC, Küche, Abstellraum und Flur. Die Nutzfläche beträgt ca. 125,00 m<sup>2</sup>.

Zu Grundrissaufteilung, Ausstattung, Zustand und Nutzbarkeit des nicht besichtigten Bereiches der Gewerbeinheit Nr. 10 bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Nach ungesicherten Angaben ist dieser Bereich umfassend umgebaut und zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Im Eingangsbereich der Gewerbeinheit Nr. 10 und in dem als Ergotherapiepraxis genutzten Bereich sind Grundrissänderungen gegenüber dem Teilungsplan vorgenommen worden.

Der Gewerbeeinheit Nr. 10 sind der **Abstellraum Nr. 10** im Keller sowie das Sondernutzungsrecht an den beiden **Tiefgaragenstellplätzen Nr. 57 und 58** zugeordnet.

Hinweis: Die Nummerierung der Stellplätze vor Ort stimmt nicht mit der Teilungserklärung überein. Die Stellplätze Nr. 57 und 58 sind vor Ort jeweils mit der Nr. 10 gekennzeichnet.

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

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

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohn- und Geschäftshaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk bzw. Leichtbauweise
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich, Dachgeschosse mit Schindelverkleidung
Dach:	Krüppelwalm- bzw. Satteldächer mit Ziegeleindeckung, 2-geschossiger Gebäudeteil Flachdach mit umlaufender Attika, Pappeindeckung mit Bekiesung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhäuser:	Geschosstreppen massiv mit Betonwerksteinbelag, Metallgeländer, Klingel- und Gegensprechanlagen, Briefkästen, südlicher Gebäudeteil Johann-Schütte-Straße mit Personenaufzug (Bj. 1988, 1000 kg, 13 Personen)
Türen:	Hauszugangstüren aus pulverbeschichtetem Leichtmetall mit Isolierverglasung, Wohnungs- und Praxiseingangstüren als beschichtete Holzplattentüren
Fenster:	Leichtmetall- bzw. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, tlw. Außenjalousien aus Kunststoff, schräge Dachflächenfenster aus Holz
Heizung:	Fernwärmezentralheizung
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Warmwasseraufbereitung:	teilweise zentral über die Heizung, teilweise dezentral über Elektroboiler bzw. Durchlauferhitzer
Besondere Bauteile:	Balkone, Erker

#### Gewerbeeinheit Nr. 10

Sanitärausstattung:	1 WC mit einem Stand-WC mit Aufbauspülkasten und einem Waschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, altersgerechte Ausführung
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Warmwasseraufbereitung:	dezentral über Elektroboiler
Fußböden:	PVC-Belag, Küche und WC Fliesen
Innenwände:	geputzt, tapeziert und/oder gestrichen, WC partiell gefliest, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	überwiegend abgehängte Systemdecken mit integrierter Beleuchtung
Türen:	Innentüren beschichtete Holzplattentüren in Stahlzargen
Besondere Einbauten:	keine

#### Keller/Tiefgarage

Fußböden:	Estrich (Keller) bzw. Betonformsteine (Tiefgarage)
Wände/Decken:	Beton/Mauerwerk, ungeputzt, teilweise geweißt, Mieterkeller als Metallgitterver-schläge
Türen:	Stahltüren, elektrisch betriebenes Metallgittertor zur Tiefgarage
Elektroanlage:	normale, baualtersgerechte Ausführung

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege, Zufahrten und Außenstellplätze befestigt, Rampen, Stützmauern, Begrünungen, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, altersgerechtem Zustand. Wesentlicher Instandhaltungsrückstau ist augenscheinlich nicht erkennbar. Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist eine Sanierung der Abwasserleitungen erforderlich, da es überdurchschnittlich häufig zu Verstopfungen und Rohrbrüchen kommt. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 geht hervor, dass über eine Sanierung der Balkone in den Häusern Nr. 9 und 11 nachgedacht wird, konkrete Beschlüsse gibt es dazu noch nicht.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 14.11.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	153 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	64 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse **E**.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung des als Ergotherapiepraxis genutzten Teilbereiches der **Gewerbereinheit Nr. 10** ist der Nutzung entsprechend weitgehend zweckmäßig und funktional. Dass nur ein WC vorhanden ist, welches sowohl von Patienten als auch vom Personal genutzt wird, entspricht nicht heutigen Anforderungen an eine Praxisnutzung. Die aktuelle Grundrissaufteilung entspricht teilweise nicht der Teilungserklärung (siehe **Anlage 2**).

Die Ausstattung des besichtigten Teilbereiches ist im Wesentlichen zeitgemäß. Belichtung und Besonnung von Empfang/Wartebereich und Behandlungsräumen sind gut. WC, Küche und Abstellraum sind innen liegend angeordnet, sie haben keine eigenen Fenster.

Der besichtigte Bereich der Gewerbeinheit befindet sich in normalem, gepflegtem Unterhaltungszustand.

Hinsichtlich Grundrissaufteilung, Ausstattung, Zustand und Nutzbarkeit des nicht besichtigten Teilbereiches können keine Angaben gemacht werden. Ob hier tatsächlich ein Umbau und eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt ist, kann nicht als gesichert angenommen werden.

Auf Nachfrage beim Fachbereich Baurecht der Stadt Mannheim konnten dort keine Vorgänge zu einer ggf. erfolgten Nutzungsänderung in Wohnen gefunden werden. Seit dem 28.06.2025 sind nach § 50 Landesbauordnung (LBO) Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn durch die neue Nutzung Wohnraum im Innenbereich geschaffen wird. **Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorgaben ist der Bauherr verantwortlich. Gleiches gilt für bauliche Änderungen.** Hier wird auf die Anlage zu § 50 LBO verwiesen.

Im Falle einer tatsächlich erfolgten Nutzungsänderung geht die Verantwortung auf einen zukünftigen Eigentümer der Einheit über.

## 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 Vergleichsverfahren 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 **600,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 33100319) 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 erforderlich.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

**Flurstück Nr. 35183**      **3.183 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **600,00 EUR/m<sup>2</sup>** entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **3.183 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$3.183 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.909.800 \text{ EUR}$$

Bei **524/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Gewerbereinheit Nr. 10**:

$$1.909.800 \text{ EUR} \quad \times \quad 524/10.000 \quad = \quad 100.074 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Gewereinheit Nr. 10**      rd.      **100.000 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

#### Nutzfläche

Die Nutzfläche der **Gewerbereinheit Nr. 10** beträgt laut Teilungserklärung **251,25 m<sup>2</sup>**. Ein Flächenaufmass wurde nicht erstellt. Die Flächenangabe gilt ausschließlich für diese Wertermittlung.

#### Rohertrag

Der als Ergotherapiepraxis genutzte rechte Teilbereich der **Gewerbereinheit Nr. 10** ist inklusive Abstellraum Nr. 10 zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Nach Angabe des Zwangsverwalters besteht das Mietverhältnis seit April 2006. Die Miete beträgt gemäß letzter Mieterhöhung vom 21.10.2013 seit dem 01.01.2024 monatlich insgesamt 1.650,00 EUR (= Nettokaltmiete 1.250,00 EUR zzgl. 400,00 EUR Nebenkostenvorauszahlungen). Die Nettokaltmiete entspricht 10,00 EUR/m<sup>2</sup> angemieteter Nutzfläche (ca. 125 m<sup>2</sup>). Der Mietvertrag liegt mir nicht vor.

Nach Aussage der Mieterin hat diese den Mietvertrag gekündigt. Ein Kündigungsschreiben liegt mir nicht vor.

Zum Vermietungsstand des linken Teilbereiches und der beiden Tiefgaragenstellplätze habe ich keine Kenntnis.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete ohne Mehrwertsteuer 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, hier sind auch Objekte heranziehbar, die nicht in der gleichen Gemeinde, sondern in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind.

Da in der Regel kaum Vergleichsmieten für Praxen zur Verfügung stehen, können auch Büromieten zur Orientierung dienen.

Für die Stadt **Mannheim** konnten folgende **Gewerbemieten** recherchiert werden:

#### Büromieten

- **IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/25**
  - einfacher Nutzungswert 8,90 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - mittlerer Nutzungswert 11,75 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - guter Nutzungswert 16,90 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Rich Büromarktbericht Mannheim 2025** (Auswertungszeitraum 2024)  
Spitzenmiete 22,00 EUR/m<sup>2</sup>, Durchschnittsmiete 14,30 EUR/m<sup>2</sup>, Angebotsmiete für 2025 7,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 22,50 EUR/m<sup>2</sup>
- **RIWIS Report Mietspiegel 2024**

City	Spitzenmiete 21,40 EUR/m <sup>2</sup> , Durchschnittsmiete 13,30 EUR/m <sup>2</sup>
Cityrand	Spitzenmiete 15,00 EUR/m <sup>2</sup> , Durchschnittsmiete 11,70 EUR/m <sup>2</sup>
Peripherie	Spitzenmiete 12,30 EUR/m <sup>2</sup> , Durchschnittsmiete 9,00 EUR/m <sup>2</sup>

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Lage, Ausstattung und Zustand, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Gewerbereinheit Nr. 10** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **10,00 EUR/m<sup>2</sup>** Nutzfläche aus. Im Mietansatz ist die Nutzung des Abstellraumes Nr. 10 im Kellergeschoss enthalten.

Für die **Tiefgaragenstellplätze Nr. 57 und 58** wird ein Mietansatz von monatlich je **40,00 EUR** berücksichtigt.

## 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 **14,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** und von jährlich **106,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Einheit** und 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 **4 %** 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** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

### Wohneigentum nach WEG

#### Wohnfläche 51 – 90 m<sup>2</sup>

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,1 %	0,2 – 2,2 %	50	24,6 – 34,4 i. M. 28,5
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,1 – 1,9 %	12	27,7 – 41,4 i. M. 32,4

### Gewerblich genutzte Gebäude

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
20 – 40 Jahre	3,8 %	1,9 – 5,2 %	5	14,5 – 18,1 i. M. 16,6

**Für Teileigentum (Gewerbeeinheiten) werden keine speziellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.**

Gewerblich genutzte Objekte sind gegenüber wohnwirtschaftlich genutzten Objekten aufgrund des größeren wirtschaftlichen Risikos und der geringeren Nachfrage in der Regel mit einem deutlich erhöhten Liegenschaftszinssatz verbunden. Erfahrungsgemäß gibt es für derartige Objekte momentan kaum Kaufinteressenten, auch die Finanzierungsbereitschaft von Banken ist dahingehend aktuell als verhalten einzuschätzen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,5 %** gewählt.

### **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Wohnhäuser mit Mischnutzung 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 (etwa 1988) sowie des augenscheinlich erkennbaren technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (nicht modernisiert) wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **33** 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 wird wegen fehlender Innenbesichtigung des linken Teilbereiches der Gewerbeeinheit Nr. 10 ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

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

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Nutzfläche	251,25 m <sup>2</sup>				
Nettokaltmiete	10,00 EUR/m <sup>2</sup> WF				
2 Tiefgaragenstellplätze	je 40,00 EUR/Monat				
Bewirtschaftungskosten	rd. 18 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	33 Jahre				
anteiliger Bodenwert	100.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	4,5 %				
Gewerbereinheit Nr. 10	251,25 m <sup>2</sup>	x	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate = 30.150 EUR
Stellplätze Nr. 57, 58	2,00 Stck.	x	40,00 EUR	x	12 Monate = <u>960 EUR</u>
Jahresrohertrag					31.110 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

- Mietausfallwagnis 4 % 1.244 EUR
- Verwaltung 429 EUR/Einheit, 47 EUR/Stellplatz 523 EUR
- Instandhaltungskosten  
251,25 m<sup>2</sup> x 14,00 EUR/m<sup>2</sup> NF 3.518 EUR  
106,00 EUR/Stellplatz 212 EUR  
insgesamt rd. 18 % 5.497 EUR - 5.497 EUR

Jahresreinertrag = 25.613 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 100.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 4,5 %

100.000 EUR x 4,5 % - 4.500 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 21.113 EUR

Barwertfaktor RND 33 J. / 4,5 % = 17,02 x 17,02

Ertragswert der baulichen Anlagen = 359.343 EUR

Bodenwert + 100.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 459.343 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 22.967 EUR

- Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 5%

Ertragswert = 436.376 EUR

**Ertragswert gerundet rd. 437.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 459.343 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 1.830 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 251,25 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 14,77-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (31.110 EUR).

## 5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Gewerbereinheit Nr. 10** mit dem Sondernutzungsrecht an den **Tiefgaragenstellplätzen Nr. 57 und 58** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **437.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 459.343 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **1.830 EUR/m<sup>2</sup>** Nutzfläche (ca. 251,25 m<sup>2</sup>) inklusive 2 TG-Stellplätzen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim werden keine Vergleichspreise für wiederverkauftes Teileigentum veröffentlicht.

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 das

**524/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 35183, 3.183 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Schönau, Johann-Schütte-Straße 7, 9, 11, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Gewerbereinheit (Praxis) und dem Sondernutzungsrecht an den mit Nr. 57 und 58 bezeichneten Kfz-Abstellplätzen in der Tiefgarage**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 02.09.2025** auf rd.:

**437.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertsiebenunddreißigtausend 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, 29. 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

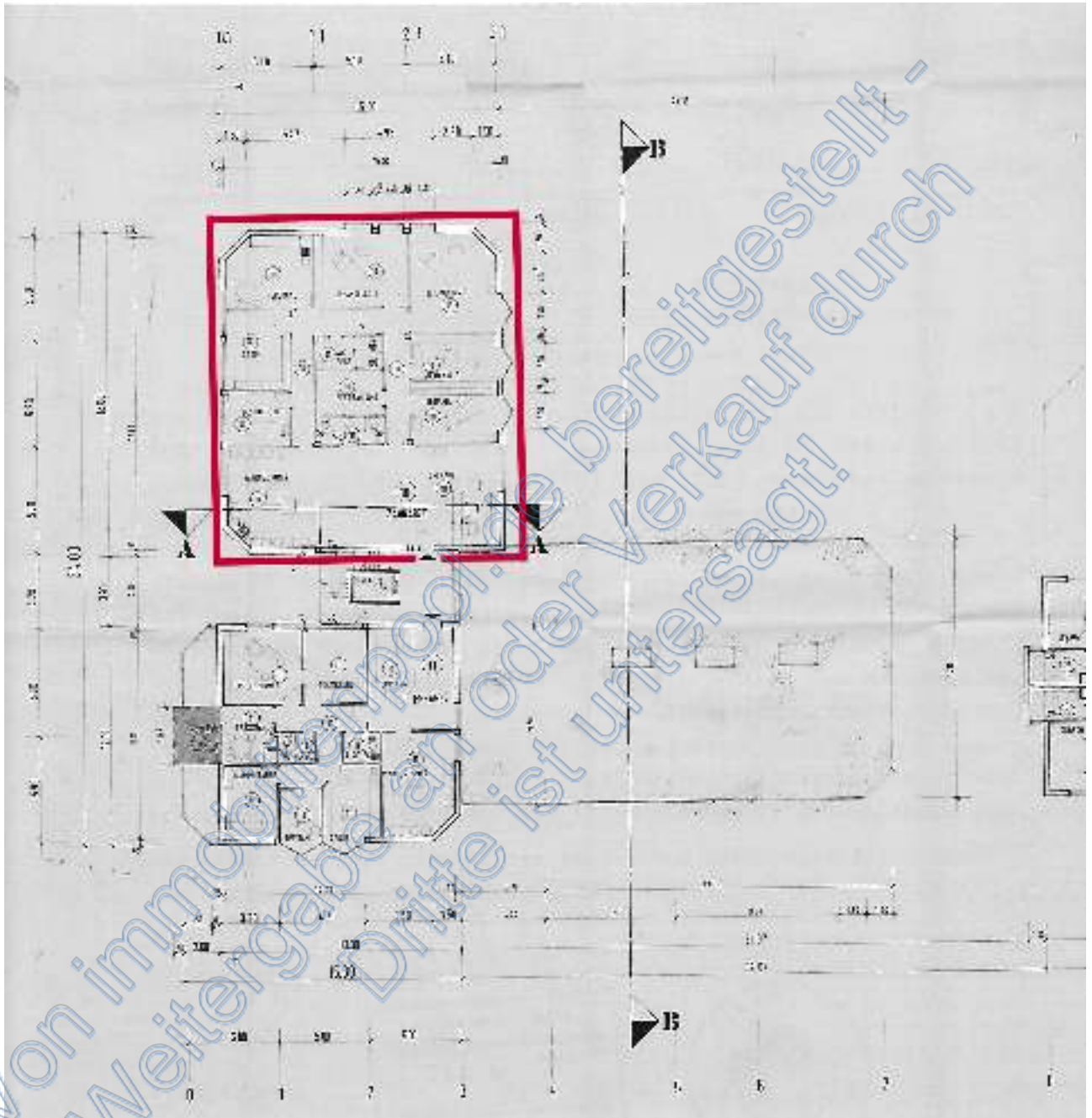
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 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!

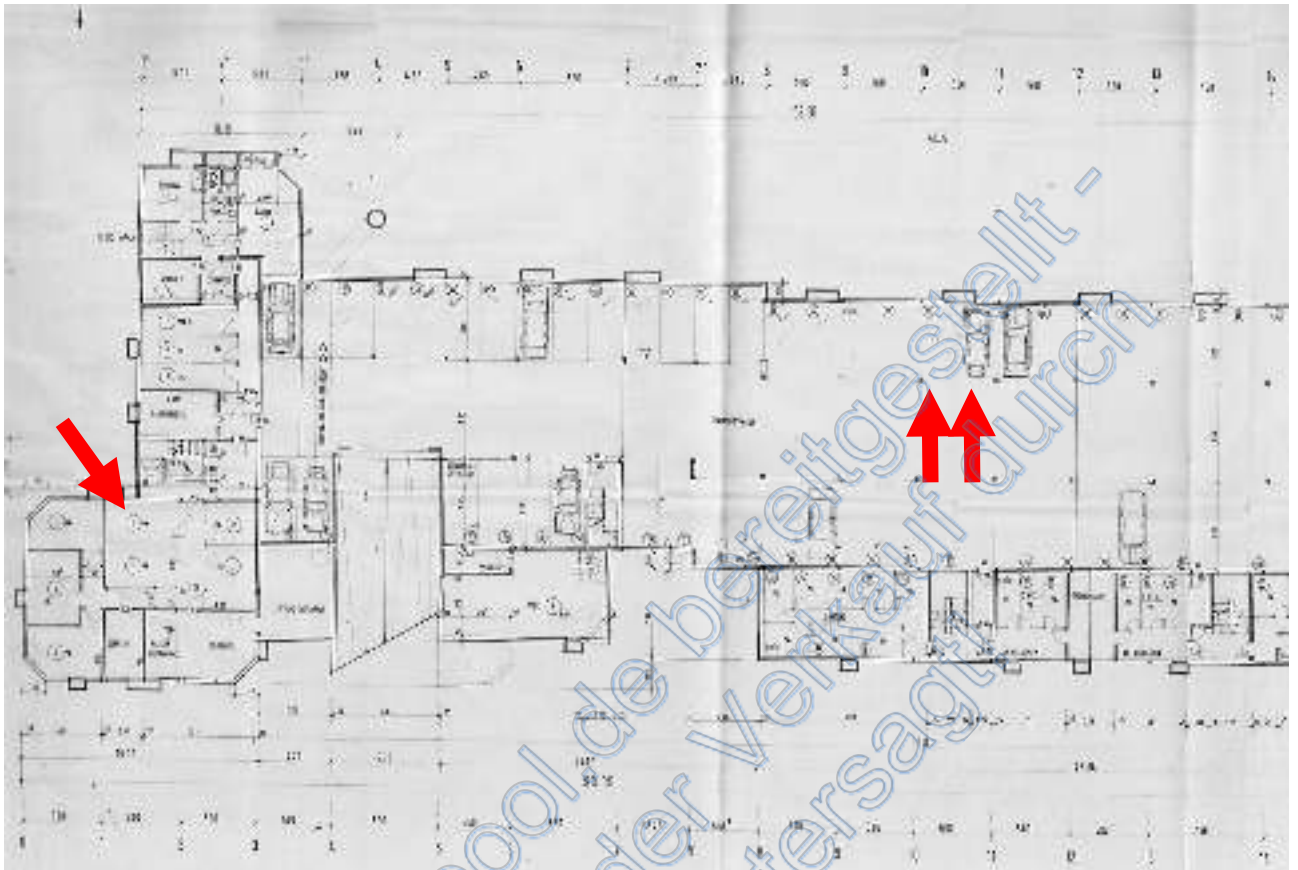
**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
Auszüge aus der Teilungserklärung vom 10.11.1988

**GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS Gewerbeeinheit Nr. 10**



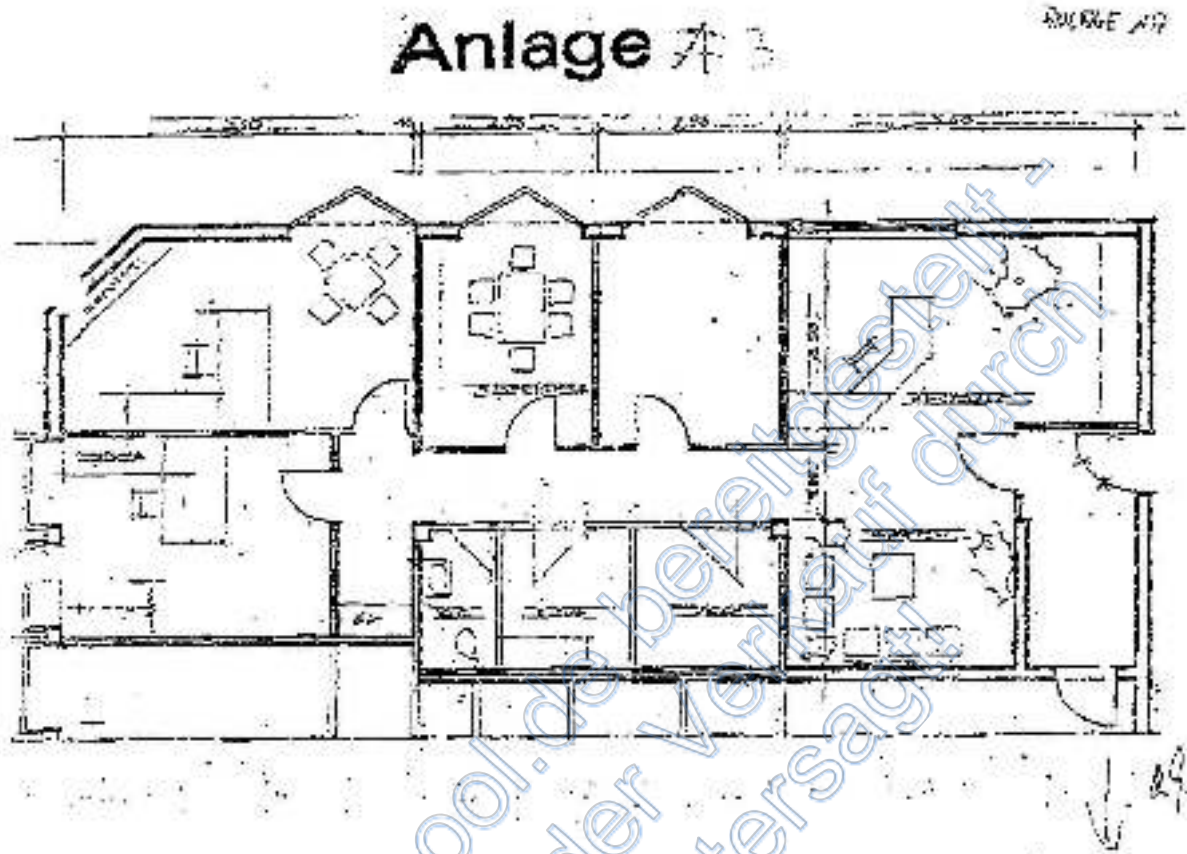
**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

**Abstellraum Nr. 10, Stellplätze Nr. 57 + 58**



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

## BESTANDSPLAN TEILBEREICH ERGOTHERAPIEPRAXIS



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Nordansicht Johann-Schütte-Str. 7, Einheit Nr. 10



Westansicht Johann-Schütte-Str. 7, Einheit Nr. 10



Südansicht Johann-Schütte-Str. 7, Einheit Nr. 10



Straßenansicht Johann-Schütte-Straße 7



Treppenhaus Johann-Schütte-Straße 7



Empfang der Gewerbeinheit Nr. 10



Wartebereich der Gewerbeeinheit Nr. 10



Behandlungsraum der Gewerbeeinheit Nr. 10



Küche der Gewerbeeinheit Nr. 10



WC der Gewerbeeinheit Nr. 10



Stellplätze Nr. 57 + 58 (vor Ort Bezeichnung Nr. 10)



Tiefgaragenein-/ausfahrt

**ANLAGE 4:**

**BAULASTENAUSKUNFT**

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

**ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT**

Altlastenauskuft vom 25.09.2025 Seite 1

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

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