

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mannheim AZ: 1 K 91/25

06.02.2026



Wohngebäude
und Gewerbehalle

Verkehrswert: 627.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Wohngebäude und mit einer Gewerbehalle bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Mannheim, Blatt 91.391,
Flurstück 16286/1, Gebäude- und Freifläche,
Größe 952 m²

Franz-Grashof-Straße 11 in 68199 Mannheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.10.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 1 K 91/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
30.10.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Wohngebäude u. mit Gewerbehalle bebautes Grundstück
Adresse:	Franz-Grashof-Straße 11 in 68199 Mannheim
Grundstücksgröße:	952 m ² (gem. Grundbuch)
Lagequalität/Standorteignung:	Mannheim-Neckarau, Gewerbegebiet (Wohnnutzung nur eingeschränkt möglich)
Detailangaben Wohngebäude:	Zweigeschossiges Gebäude mit Anbau, Wohn-/Nutzfläche ca. 230 m ² , Baujahr 1968, Umbau/Erweiterung ca. 1997 (Wintergarten) KG, EG, OG, DG 2 Wohnungen (EG 115 m ² ; OG 115 m ² (gesamt 230 m ²))
Detailangaben Gewerbehalle:	Werkstatthalle (Glaserwerkstatt) mit kleinem Büroanbau, Spänesilo; teilunterkellert; Baujahr 1968 EG ca. 350 m ² (zuzüglich Teilunterkellerung mit Nebenflächen)
Überdachtes Freilager:	Ca. 170 m ² ; Dachkonstruktion mit Industriepaneel-Eindeckung
Objektzustand:	Überwiegend baujahresbezogener zufriedenstellender Zustand mit Modernisierungsbedarf
Vermietung/Verpachtung:	Angaben liegen nicht vor
Sicherheitsabschlag:	30.000,00 € (da Innenbereiche nicht besichtigt werden konnten)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	627.000,00 €
Verkehrswert:	627.000,00 €
Ertragsfaktor rd.:	12,60 (vorl. Ertragswert)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Ertragswertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild/Hybrid	34
5.3	Lageplan	35
5.4	Planunterlagen	36
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.6	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen: 1 K 91/25

Auftrag: Vom 08.09.2025
Beschluss: Vom 05.09.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Mannheim

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschafts- art u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Mannheim, Stadtteil Neckarau	16286/1	Gebäude- und Freifläche	Franz- Grashof- Straße 11	952	91.391

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Mannheim, Abt. Geoinformation und Stadtplanung
- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Mannheim, Abt. Klima, Natur, Umwelt
- [5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [6] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Geoportal BW; Online-Abfrage
- [7] Auskünfte zur Bauleitplanung aus dem Geoinformationssystem der Stadt Mannheim; online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen; Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz
- [9] Kopien aus der Bauakte (1966 Neubau einer Glaserwerkstätte)

und eines Wohnhauses (Baubescheid, Nachtrags-Baubescheide, Baubeschreibung, Planunterlagen etc.), 1997 Errichtung eines Wintergartens (Baugenehmigung, Lageplan, Planunterlagen); Stadt Mannheim, Bauarchiv
[10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 30.10.2025
Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Wertermittlungsobjekt ersucht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim nicht mit einer Baulast belastet.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 83.9 „Südl. der Bundesbahn, zwischen Pfingstweidstraße/Morchfeldstraße, Im Böhl“, rechtsverbindlich seit 22.05.1964, mit Teiländerung 83.44 „Gewerbegebiet Mannheim-Neckarau/Almenhof“, in Kraft getreten am 19.10.2006, sowie Teiländerung 83.44.1 „Erweitertes Gewerbegebiet Neckarau-Almenhof“, in Kraft getreten am 28.03.2013

Festsetzungen u.a.: Art der Nutzung: Industriegebiet Stufe II
Grundflächenzahl: 0,7; Baumesszahl: 6,0

Zulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen; ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet sind.

Weitere Informationen hinsichtlich möglicher Ausnahmen und nicht zugelassener Betriebsarten finden sich im Geoinformationssystem der Stadt Mannheim.¹

¹ https://www.gis-mannheim.de/mannheim/mod_mobile/index.php?service=fb61

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat Einsicht in die Bauakte der Stadt Mannheim genommen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmaleigenschaft

Denkmalschutz gem. DSchG:

Gemäß Online-Abfrage im Geoportal BW vom 23.09.2025 ist das Bewertungsgrundstück weder als Kulturdenkmal noch als archäologisches Denkmal gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, ist für das Bewertungsgrundstück die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.

Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) §20 ff. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.

In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Mannheim
Nr. 91391

Datum des Abrufs: 06.08.2025; Letzte Eintragung vom 06.08.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Karte 39761, 590/4, Flurstück 16286/1, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Neckarau, Franz-Grashof-Straße 11, Größe 952 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2 XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

- 3 **Erwerbsvormerkung** für

1. XXXXX

2. XXXXX

zu je 1/2-Anteil.

Bezug: Bewilligung vom 05.01.2023 (Notar XXXXX in XXXXX, UVZ W 48/2023).

Eingetragen (MAN039/78/2023) am 25.01.2023.

- 4 Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Mannheim vom 31.07.2025 (3 L 21/25).

Eingetragen (MAN004/183/2025) am 06.08.2025.

- 5 Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Mannheim vom 31.07.2025 (1 K 91/25).

Eingetragen (MAN004/183/2025) am 06.08.2025.

...

Nicht eingetragene Rechte / Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungs- / Verpachtungssituation

Angaben über Vermietungs- oder Verpachtungsverhältnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Stadt:	Mannheim
Gliederung:	17 Stadtbezirke, 38 Stadtteile
Fläche rd.:	145 km ²
Einwohnerzahl:	328.647 (Stand: 31.12.2024; kommunale Statistikstelle Mannheim)
Durchschnittliche Höhenlage:	95 m ü. NN

Die kreisfreie Großstadt Mannheim liegt im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Von seiner rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen a. Rhein, mit der es ein zusammenhängendes Stadtgebiet bildet, ist Mannheim durch den Rhein getrennt. Die ehemalige Residenzstadt der Kurpfalz mit ihrem stadtprägenden Barockschloss, einer der größten Schlossanlagen der Welt, bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Nach der Landeshauptstadt Stuttgart ist sie die zweitbevölkerungsreichste Stadt des Landes. Mannheim wird dem Demografiety 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstädte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, die v.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort und hohe Soziallasten geprägt sind.²



Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mannheim (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (grob schematische Lage Bewertungsobjekt) durch d. SV (blauer Pfeil)

² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

Mannheim verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und private Infrastruktur. Durch direkte Anschlüsse an die Autobahnen A6, A5 und A656 ist Mannheim sehr gut angebunden. Sie ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit ICE-Anbindung, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der größten Binnenhäfen Europa. Hinsichtlich des Straßenbahn- und Busnetzes ist sie sehr gut ausgebaut.

Mannheim ist Industriestandort mit Unternehmen aus Chemie, Maschinenbau, IT und Kreativwirtschaft wie Roche, Siemens und Unilever; Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Die Universitätsstadt wartet mit zahlreichen Hochschulen, darunter die renommierte Universität Mannheim und die Popakademie Baden-Württemberg und Forschungsinstitute auf. Nationaltheater, Kunsthalle, Reiss-Engelhorn-Museen und Technoseum machen Mannheim zu einem überregionalen Kulturzentrum.

Die Innenstadt ist durch ihr gitterförmiges Straßennetz - das charakteristische „Quadrate“-System - geprägt. Das Stadtgebiet gliedert sich in vielfältige Stadtteile mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbestrukturen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlich gelegenen Stadtteil Mannheim-Neckarau im Bereich der Gewerbeflächen südlich des Rangierbahnhofs. Die direkte Nachbarschaft bilden vor allem kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe (u. a. Baugewerbe, Transportunternehmen, Recycling, Gastronomiegroßhandel), an die sich südlich und östlich Wohnbebauung anschließt. In einem Umkreis von ca. 400 m gibt es einen Supermarkt und mehrere Imbisslokale. Über die B 36 und die A 656 ist das Autobahnkreuz Mannheim in rd. sechs und der S-Bahnhof Neckarau in ca. drei Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Das Stadtteilzentrum Neckarau liegt rd. 2,2 km westlich.



Abb. 2: Lage des Anwesens im Mannheimer Stadtteil Neckarau (Karte ohne Maßstab);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung durch d. SV (blauer Pfeil)

3.1.3 Statistische Standort-Basisdaten

Mannheim ist ein starker, dynamischer Wirtschaftsstandort mit einem Bruttoinlandsprodukt von 25,13 Mrd. Euro (79.474 € pro Einwohner; 2023)³. Der Kaufkraftindex lag im Jahr 2024 bei 100⁴. Das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Steuerfall im Jahr 2025 betrug 26.616 €⁵, die Arbeitslosenquote lag Ende 2025 bei rd. 7,8 %⁶. Der Gewerbesteuer-Hebesatz im Jahr 2026 beträgt laut Haushaltsplan der Stadt Mannheim 430 %.

3.2 Grund und Boden**3.2.1 Gestalt, Form etc.**

Topografie:	Überwiegend eben; leichtes Gefälle Richtung Norden (zur Halle hin).
Grundstücksform	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche gesamt rd.:	952 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	50 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	20 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Gewerbehalle bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart, Grenzverhältnisse

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Anwesen erfolgen über die Franz-Grashof-Straße. Der Sachverständige geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über diese Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Franz-Grashof-Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße und Sackgasse mit Wendehammer. Gehwege sind beidseitig vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Sämtliche Gebäude in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens.
----------------------	---

³ <https://www.mannheim.de/de/wirtschaft-entwickeln/wirtschaftsstandort/mannheim-in-zahlen>

⁴ Statistische Daten Mannheim N° 10/2025

⁵ <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/daten-und-fakten/arbeit-und-wirtschaft/lohn-und-einkommensteuer>

⁶ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/AA/644-AA-Mannheim.html>

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß den derzeitig beim Fachbereich Klima, Natur- Umwelt der Stadt Mannheim vorliegenden Unterlagen und Plänen ist für das Bewertungsgrundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr⁷ o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich eines Regenwassereinzugsgebiets. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage (ca. 93,9 m bis ca. 94,8 m ü. NHN) auf. Mit abfallender Geländehöhe besteht Überflutungsgefahr bei HQextrem (Extremereignisse, seltener als alle 200 Jahre) mit einer Tiefe von 1,6 m bis 2,5 m.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Onlinedienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁸:

PSI-Sentinel 2019-2023: Mittlere Geschwindigkeit 0,8 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁷ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden

⁸ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte der Stadt Mannheim (Baubeschreibung, Planunterlagen) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 30.10.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahresklasse.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundrissen des Wohngebäudes von 1997 Balkone am Wintergarten geplant waren. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren diese jedoch nicht realisiert.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Innenhof sowie das überdachte Holzlager mit zahlreichen (Unfall-)Pkws zugestellt und nicht alle Bereiche einsehbar waren. Ein schadensfreier Zustand dieser nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; die keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Wohngebäude (Zweifamilienwohnhaus), bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte)
Hinweis zur Baujahresangabe:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Angaben zum Baujahr wurden nicht erteilt. In der Bauakte der Stadt Mannheim befindet sich ein Schlussbericht, in der die Bezugserlaubnis zum 08.05.1968 erteilt wird. Diese Angabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterung/Umnutzung etc.:	1997 Anbau eines zweigeschossigen Wintergartens
Nutzung:	Wohnnutzung (gemäß vorliegender Grundrisse zwei Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade mit Kunststoffverkleidungen, Balkone (EG/OG), Satteldach, hofseitig Wintergarten-Anbau

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk HBL 25/II – 24 cm st.
Innenwände:	Kalksandstein /II, HLZ 150/II

Geschossdecken:	Über KG, EG: Fertigbalkendecke mit Füllkörpern Über OG: Holzbalkendecke, Unterseite verputzt mit Wärmeisolierung
Geschosstreppen:	KG-EG: Betontreppe belegt Sonstige Treppen Holztreppe, Unterseite verputzt
Dach:	Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung
Eingangsbereich:	Eingangspodest, massives Vordach
Balkone:	Betonkragplatten mit Fliesenbelag (soweit von außen einsehbar), Brüstung aus Kunststoffelementen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster und -fenstertürelemente (Balkone) mit Isolierverglasung z.T. Kunststoffrollläden Wintergarten-Anbau mit Kunststofffensterelementen
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten (Strukturglas), ebensolches Seitenteil mit integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Oberlicht
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentrale Heißwasser-Heizung Späne- u. ölbeheizt in Verbindung mit der Gewerbehalle (gemäß Baubeschreibung) Erd-Doppelmanteltank 10.000 l (gemäß Grundrissplänen)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis⁹ liegt nicht vor.

3.3.2.6 Aufteilung, Ausstattung der Räumlichkeiten

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Nachfolgende Angaben zur räumlichen Aufteilung erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte. Angaben zur Ausstattung der Räumlichkeiten liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risi-

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“

koabschlag gewürdigt.

Räumliche Aufteilung EG:	Vier Zimmer, Küche, Bad, zwei Gäste-WCs, Flur, Balkon, Wintergarten
Räumliche Aufteilung OG:	Vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Balkon, Wintergarten
Räumliche Aufteilung KG:	Sechs Keller-/Lagerräume
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechend und baujahresbezogen
Lichte Höhe:	Ausreichend

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. In vorliegender Wertermittlung werden daher die Flächenangaben aus den Grundrissplänen von 1997 zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen. Eine Gewähr für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Fläche wird vom Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen.

Erdgeschoss rd.:	115,00 m ²
Obergeschoss rd.:	115,00 m ²
Wohnfläche rd.:	230,00 m ² gesamt

3.3.2.8 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Vordach, Balkone
Besondere technische Anlagen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände (§ 55 ZVG)

Bewegliche Gegenstände (Bestandteile, Zubehör):	Nicht erkennbar, da nur Außenbesichtigung
---	---

3.3.2.10 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Belastbare Angaben/Unterlagen zu wertbeeinflussenden Modernisierungen in den letzten Jahren liegen nicht vor. Der Sachverständige unterstellt im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.
---	---

3.3.3 Gewerbehalle**3.3.3.1 Generelle Angaben**

Art des Gebäudes:	Werkstatt/Halle (Glaserwerkstatt gem. Baubeschreibung) mit Büroanbau und Spänesilo; teilunterkellert
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte)
Hinweis zur Baujahresangabe:	Siehe unter 3.3.2.1
Derzeitige Nutzung:	Werkstatt/Lagerhalle
Außenansicht:	Fassade in Teilbereichen verputzt und gestrichen, Pultdach Spänesilo z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Verkleidungen

3.3.3.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Mischbauweise
Fundamente:	Stammbeton
Umfassungswände:	KG: Stammbeton EG: HBL 25 – 24 cm st./II zwischen Stahlbetonstützen
Dach:	Pultdach mit Oberlichtern Stahldachbinder mit Industriepaneeleindeckung
Eingangsbereiche, Zugänge:	Halle: zweiflügelige Holzeingangstür mit Isolierverglasung Büroanbau: Tür mit Lichtausschnitten (Strukturglas)
Räumliche Aufteilung EG:	Büro, Lagerräume, Werkstatt Räume, Zugang zum Spänesilo
Räumliche Aufteilung KG:	Heizkeller, Aufenthaltsraum, Waschraum
Ausstattung:	Bodenbelag Estrich (soweit von außen einsehbar), z.T. Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Holzfenster mit 2-Scheibenverglasung Überdachtes Außenlager: Stahlträgerkonstruktion mit Holzpfetten und Industriepaneel-Eindeckung mit Lichtkuppeln, Bodenbelag Beton
Heizungsanlage:	Siehe unter 3.3.2.4

3.3.3.3 Nutzflächen

Der Unterzeichner hat die Nutzfläche des Erdgeschosses grob überschlägig aus den Grundrissplänen von 1966 ermittelt und plausibilisiert. Für das Erdgeschoss (Halle und Büro) ergibt sich demnach eine Brutto-Grundfläche von rd. 400 m² (mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet) und eine Nutzfläche/vermietbare Fläche von rd. 350 m².

Für das teilweise überdachte Außenlager wird eine vermietbare Fläche von rd. 170 m² angesetzt.

Sollten sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen. Eine Gewähr für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Flächen wird vom Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen.

3.3.3.4 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

Besondere technische Anlagen: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.3.5 Bewegliche Gegenstände (§ 55 ZVG)

Im Zuge der Besichtigung war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Eine Einsichtnahme konnte lediglich eingeschränkt über vorhandene Fenster der Gewerbehalle erfolgen, wobei diese teilweise durch im Außenbereich abgestellte Gegenstände und Fahrzeuge verdeckt waren.

Soweit anhand der eingeschränkten Sichtverhältnisse erkennbar, befinden sich innerhalb der Gewerbehalle überwiegend bewegliche Gegenstände wie Werkbänke, Handwerkzeuge, kleinere Maschinen, Arbeits- und Verbrauchsmaterialien sowie sonstige Betriebseinrichtungen.

Bei diesen Gegenständen handelt es sich nach äußerem Anschein um bewegliche Sachen, die keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks darstellen. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt und konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, der eingeschränkten Einsehbarkeit sowie der ungeklärten Eigentumsverhältnisse ist eine wertmäßige Erfassung oder Schätzung dieser beweglichen Gegenstände nicht möglich und nicht erfolgt. Die genannten Gegenstände wurden daher nicht in den ermittelten Verkehrswert einbezogen. Eine etwaige Berücksichtigung im Zwangsversteigerungsverfahren obliegt dem Vollstreckungsgericht.

3.3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Hofflächen (Betonplatten, Betonpflaster) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden etc.:

Außen / Innen:

Augenscheinlich sind keine wertbeeinflussenden Bauschäden etc. erkennbar.

3.4.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen befinden sich nach dem äußeren Augenschein in einem überwiegend baujahresbezogenen, noch zufriedenstellenden Allgemeinzustand. Sie entsprechen in ihrer Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Lager- und Logistikenutzung, Werkstatt und leichte Produktion, gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr sowie Büronutzung, Betriebswohnungen

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert in vorliegender Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

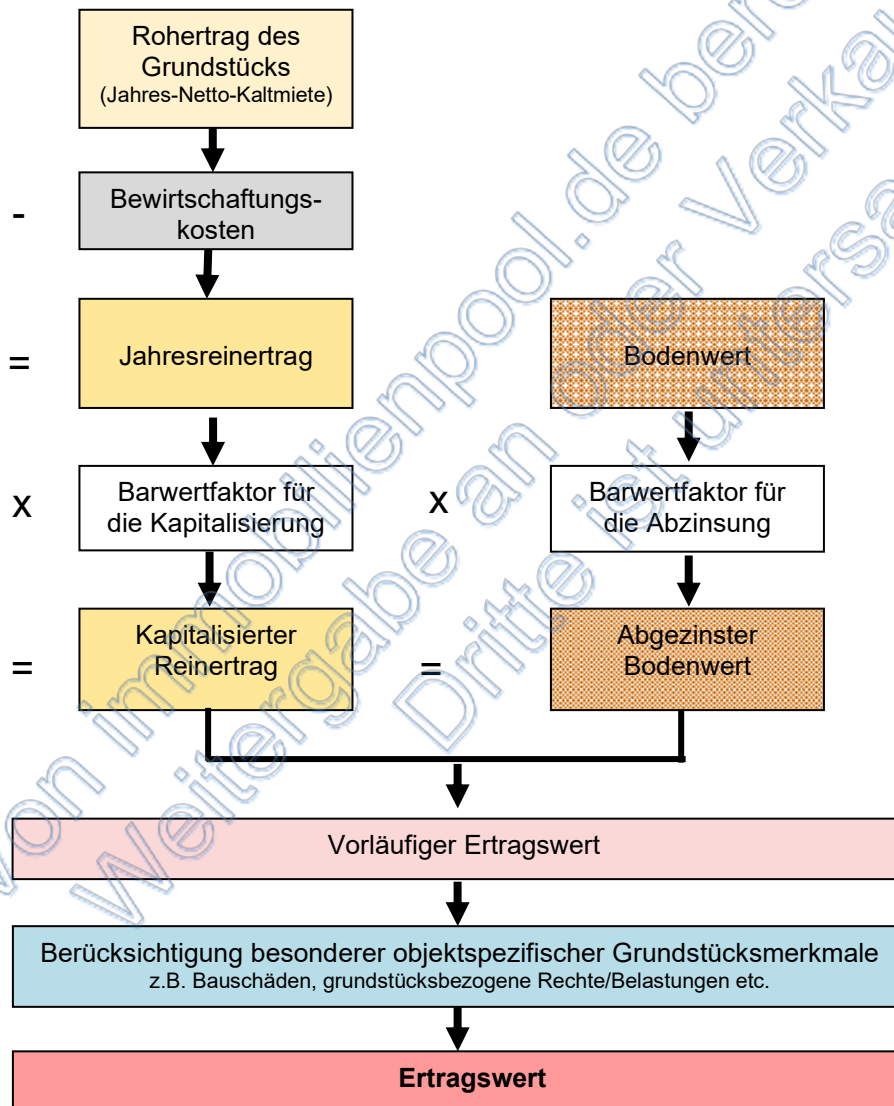


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen.

Abweichungen einzelner Grundstücke in wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. bewirken entsprechende Abweichungen ihrer Bodenwerte vom Bodenrichtwert.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **180,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	=	180,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	180,00 €/m²

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Zone	33101982	33101982		
Nutzungsart	Industriegebiet	Gewerbebau	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 180,00 €/m²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		180,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	180,00 €/m²	
Fläche	×	952,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	171.360,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	171.000,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Franz-Grashof-Straße 11 in Mannheim mit 171.000,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswert- berechnung

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Die vermietbaren Flächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Plausibilisierung des Unterzeichners überschlägig gerundet und wie folgt angesetzt:

Einheit	Fläche gerundet
Wohnfläche EG rd.:	115 m ²
Wohnfläche OG rd.:	115 m ²
Nutzfläche Halle mit Büro rd.:	350 m ²
Außenlager mit Teilüberdachung rd.:	170 m ²

4.3.3.2 Rohertrag

4.3.3.2.1 Vorbemerkungen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Mieten) für vergleichbare Nutzungseinheiten zum Wertermittlungsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Von Parteienseite erfolgten keine Angaben zu Mietern und Mieteinnahmen.

In vorliegendem Gutachten werden folgende Quellen zur Orientierung und Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags u.a. herangezogen:

- Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 (Immobilienverband Deutschland)
- Recherchen des Sachverständigen zu aktuellen Mietangeboten verschiedener Immobilienportale
- Colliers Marktbericht Mannheim 2024/2025
- Qualifizierter Mietspiegel Mannheim 2025
- Weitere einschlägige Informationen Reporte, Berichterstattungen etc.

4.3.3.2.2 Marktlage

Wohnflächen

Wohnen bleibt in Mannheim stabil und attraktiv, besonders bei guter Anbindung. Für Wohnraum werden moderat steigende Mietpreise und geringe Leerstände erwartet.

Lager- und Produktionshallen

Die Marktlage für Lager- und Produktionshallen in Mannheim ist derzeit dynamisch und stabil, mit einer hohen Nachfrage nach modernen und gut angebundenen Flächen. Das Gewerbegebiet Mannheim zählt aufgrund der Nähe zu den Autobahnen sowie der guten ÖPNV-Anbindung zu den gefragten Standorten für Logistik, Produktion und Lagerung in Mannheim. Der Standort ist besonders attraktiv für Unternehmen mit regionalem und überregionalem Warenverkehr.

Der Immobilienmarkt in Mannheim zeigt sich 2024/2025 stabilisiert, mit einem Fokus auf selektive Investitionen und einer "Flight-to-Quality"-Tendenz, insbesondere bei modernen Büro- und Logistikflächen. Mannheim zählt zu den Top-B-Städten, in denen die Spitzenmiete im Wohnbereich 2024 bereits die Marke von 21,40 €/m² erreichte. Der Investmentmarkt wird 2025 durch eine höhere Aktivität bei Einzeldeals geprägt, während die Finanzierungsbedingungen stabiler werden.

Wichtige Marktentwicklungen 2024/2025 (laut Colliers):

- Wohnungsmarkt: Nach Korrekturen stabilisiert sich der Markt. Die Spitzenmieten in Mannheim lagen 2024 mit 21,40 €/m² auf hohem Niveau. Der Wohninvestmentmarkt (ab 50 Einheiten) verzeichnete 2024 deutschlandweit ein Volumen von 8,7 Mrd. Euro, wobei 2025 ein Rückgang im Portfoliosegment (-36 %) zu erwarten war, während Einzelverkäufe zulegen [30].
- Büromarkt & Gewerbe: Die Flächennachfrage im Jahr 2025 zeigt eine Fortsetzung des Trends "Flight-to-Quality", mit hoher Bedeutung von nachhaltigen Neubauflächen.
- Industrie & Logistik: Der Sektor bleibt 2024/2025 ein starker Pfeiler auf dem Investmentmarkt. Die Stabilisierung der Zinsen schafft mehr Planungssicherheit für Transaktionen.
- Ausblick 2025: Trotz geopolitischer Unsicherheiten wird mit einer Belebung der Investmentmärkte gerechnet, getrieben durch sinkende Finanzierungskosten und einen hohen Anpassungsbedarf im Bestand

Der Ausblick für 2025 zeigt trotz geopolitischer Unsicherheiten eine Belebung der Investmentmärkte.¹⁰

4.3.3.2.3 Mietpreis-Recherche

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokalt-

¹⁰ Colliers Marktbericht Mannheim 2024/2025

miete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Wohnungen:

Die Stadt Mannheim verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel.¹¹ Dieser Mietspiegel gilt ab dem 16. Dezember 2024 und entspricht den Regelungen über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Mannheimer Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Der Mietspiegel dient sowohl Mietenden als auch Vermietenden als Orientierungshilfe. Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle ergibt sich unter Berücksichtigung der (unterstellten) Ausstattung und Beschaffenheit für die zu bewertenden Wohnungen im EG und OG eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 8,30 €/m²/Monat (netto-kalt). Bei den Mietspiegelansätzen ist davon auszugehen, dass diese die ortsübliche Vergleichsmiete i.S. d. § 558 BGB abbilden. Diese Miete entspricht nicht der in diesem Gutachten anzusetzenden mittelfristig nachhaltig erzielbaren Marktmiete, die ggf. deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Allerdings sind hierbei interaktive Abhängigkeiten wie die Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher, deren Beurteilung sich in der Regel an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, bei den Mietansätzen zu beachten. Insbesondere sind auch ggf. mietvertragliche Regelungen in Bezug auf mögliche Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen zu würdigen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Wohnungsart, Wohnungsgröße und unterstellten Ausstattung wird für die Wohnung im Erdgeschoss eine Netto-Kalt-Miete von rd. 955,00 €/Monat und für die Wohnung im Obergeschoss eine Netto-Kalt-Miete von ebenfalls 955,00 €/Monat sachverständig ermittelt.

Gewerbe:

Mietpreise für Lager-/Produktionshallen werden von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst, die sowohl baulicher als auch wirtschaftlicher Natur sind, z.B.

- der Lage (Stadt/Land, Verkehrsanbindung)
- der Attraktivität (z.B. durch etablierte Unternehmen in der Nachbarschaft)
- der Größe und Teilbarkeit/Flexibilität
- dem Alter und Zustand
- der Ausstattung (große, ebenerdige (Lkw-befahrbar) Rolltore, hohe Bodenbelastung, Rampen, Hallenhöhe ca. 7,50 - 8,00 m, Technik, Sicherheitsanlagen, LED-Beleuchtung, Heizung, Klimatisierung, Wärmedämmung, Büro- und Sozialräume)
- der Marktlage und Nachfrage

Gewerbemietspiegel:

Für Gewerbemietspiegel gibt es weder gesetzliche Vorgaben noch sind die Angaben in den Gewerbemietspiegeln rechtlich verbindlich. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Gewerbemieten in Deutschland keinerlei Beschränkungen unterliegen und frei verhandelt werden können. Um Mietern und Vermietern von gewerblichen Immobilienobjekten eine Orientierungshilfe und Vergleichsmöglichkeit an die Hand zu geben, erstellen und veröffentlichen einzelne Gemeinden, die Industrie- und Handelskammern (IHK) oder große Immobilienmakler, die sich auf Gewerbeimmobilien spezialisiert haben, vereinzelt Gewerbemietspiegel.

Für den Bereich der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar liegt kein Gewerbemietspiegel vor.

Angebotsmieten von Immobilienportalen:

Die durchschnittlichen Mietpreise für Lager- und Produktionsflächen in Mannheim liegen aktuell bei etwa 6,00 bis 8,00 € pro Quadratmeter. Je nach Lage, Ausstattung und Größe der Halle kann der Preis abweichen. In besonders gefragten Lagen oder bei modernen Neubauten mit Rampen, hoher Deckenhöhe oder guter Autobahnanbindung können die Preise auch deutlich höher liegen.

Die Internetrecherche von Angebots-Mietpreisen für Lagerflächen im Ortsbezirk Mannheim liegen im Durchschnitt bei etwa 7,00 €/m². Bei den angebotenen Mietobjekten handelt es sich überwiegend um

¹¹ Mannheimer Mietspiegel 2025/2026

moderne Gebäude mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Wichtige Kriterien sind die Andienung, die Hallenhöhe (5,00 bis 8,00 m), die Bodenbelastung (staplerbefahrbarer Hallenboden), Heizung und Elektro- bzw. Kraftstrom-Anschlüsse (Trafo-Station), (Lagermeister-) Büro- und Sozialflächen (WC-Anlagen und Umkleiden, Aufenthalt, etc.), Belichtung und Belüftung und sonstige technische Anlagen wie Brandmeldeanlage oder Sprinkleranlage etc. Die Lagerfläche beträgt überwiegend deutlich mehr als 500 m².

Ältere Objekte (Lagerhallen 40+ Jahre) werden aktuell für 5,00 - 6,50 €/m² angeboten (Nett-Kalt-Miete). Für modernisierte Bestandsobjekte werden Mietpreise von 6,50 - 7,50 €/m² erzielt.

In vorliegender Wertermittlung handelt es sich um eine einfache, über 50 Jahre alte Gewerbehalle mit ebenerdiger Andienung und einem einfachen Büroanbau. Die Halle verfügt, soweit erkennbar, über keine besondere Ausstattung (technische Anlagen, Klimatisierung, Sozialflächen etc.). Als geeignete Nutzungsarten sind Lager- und Logistikzwecke, Werkstatt und leichte Produktion, gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr denkbar. In Mannheim besteht eine Nachfrage an einfachen Lagerhallen, insbesondere bei Handwerkern, Logistikern und Kleinunternehmern, vor allem wegen der guten Verkehrsanbindung und Gewerbeinfrastruktur.

Ältere (nicht modernisierte) Hallen ohne besondere Ausstattung liegen bei den Mietpreisen im unteren Preissegment. Der Unterzeichner hält für die Lagerhalle einen nachhaltig erzielbaren Rohertrag von 5,50 €/m² an. Das entspricht bei einer Nutzfläche von 350 m² einem monatlichen Mietpreis von 1.925,00 €.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung sind die auf dem Grundstück im teilüberdachten Hofbereich vor der Gewerbehalle befindlichen Außenlager/PKW-Stellplätze zu berücksichtigen. Die Oberfläche ist mit Betonverbundpflaster ausgeführt. Aufgrund der einfachen Ausstattung wird ein Mietansatz von 3,00 €/m² angehalten. Das entspricht bei einer Fläche von 170 m² einem monatlichen Mietpreis von 510,00 €.

4.3.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die (teilweise umlagefähigen) Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten kann je nach Art der Immobilie, ihrem Zustand und der Nutzung variieren.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 ImmoWertV sowie unter Bezugnahme auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (Seiten 69 - 70) angesetzt. Aus Gründen der Modellkonformität werden ausschließlich die dort ausgewiesenen Kostenparameter verwendet.

Rohertrag

Wohnnutzung:

$230 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 22.908 \text{ €/Jahr}$

Gewerbehalle/Büro:

$350 \text{ m}^2 \times 5,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 23.100 \text{ €/Jahr}$

Überdachtes Freilager:

$170 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 6.120 \text{ €/Jahr}$

Rohertrag gesamt = 52.128 €/Jahr

Verwaltungskosten

Gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 werden für Objekte mit reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.
3 % von 52.128 € = **1.564 €/Jahr**

Mietausfallwagnis

Für gewerblich genutzte Objekte wird gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.
4 % von 52.128,00 € = rd. **2.085,00 €/Jahr**

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung:

Der Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 nennt für Wohnnutzung einen Instandhaltungskostensatz von 11,70 €/m² Wohnfläche (Stand 2021). Dieser Wert ist jährlich mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) fortzuschreiben. Für den Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ist der VPI Oktober 2024 maßgeblich.

Fortgeschriebener Satz:

11,70 € × (VPI Okt. 2024 / VPI Okt. 2021) ≈ 14,00 €/m²

Wohngebäude: 230 m² × 14,00 €/m² = 3.220,00 €/Jahr

Gewerbehalle: Gemäß Marktbericht sind für Lager-, Logistik- und Produktionshallen 30 % des Wohn-Instandhaltungssatzes anzusetzen: 14,00 € × 30 % = 4,20 €/m²

350 m² × 4,20 € = 1.470,00 €/Jahr

Überdachtes Freilager: Analoge Einstufung als lagerähnliche Nutzung:

170 m² × 4,20 € = 714,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten gesamt = **5.404,00 €/Jahr**

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten: 1.564,00 €/Jahr

Mietausfallwagnis: 2.085,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten: 5.404,00 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten gesamt: 9.053,00 €/Jahr

Dies entspricht rund 17,4 % des Rohertrags.

4.3.3.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Modellansätzen der ImmoWertV sind für Wohn- und Geschäftshäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für Lager- und Versandgebäude und Produktionsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren als Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen.

Vorliegend wird aufgrund der Mischnutzung des Grundstücks sowie um Modellkonformität mit den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für die baulichen Anlagen angesetzt.

4.3.3.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungs-

gemäß der Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Als Baujahr für die vorliegend errichteten Gebäude wird das Jahr 1968 (Ursprungsbaujahr) angehalten. Das Alter der baulichen Anlagen (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag 57 Jahre. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendbarkeit mit rd. 20 Jahren angehalten.

4.3.3.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für eine gemischt genutzte Immobilie, die in vorliegender Wertermittlung aus einer Kombination aus Wohngebäude und Gewerbehalle besteht, ist der Liegenschaftszinssatz abhängig vom Anteil der Nutzungsarten (dem Verhältnis von Wohn- zu Gewerbefläche), der Lagequalität, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Vermietungssituation (langfristig vermietet = tendenziell höherer Zinssatz).

Das Verhältnis von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung (im Obergeschoss des Büro-/Wohngebäudes) beträgt etwa 2:1. Die Lagequalität (u.a. bzgl. Infrastruktur, Nachfrage, Entwicklungspotenzial) im Gewerbegebiet Mannheim wird vom Sachverständigen als gute Gewerbe-Lage und als einfache Wohnlage bewertet. Die baulichen Anlagen sind über 50 Jahre alt. Modernisierungen wurden nur in Teilbereichen durchgeführt. Der bauliche Zustand ist noch zufriedenstellend. Die Gebäudestruktur ist hinsichtlich der Bauweise und Ausstattung insgesamt als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Angaben über die Dauer von Mietverhältnissen liegen nicht vor. Es werden wertermittlungstheoretisch durchschnittliche Laufzeiten und marktübliche Mieten unterstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mannheim veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Stadt Mannheim Liegenschaftszinssätze auf Grundlage der Kaufpreise und der entsprechenden Jahresnettomieten. Maßgeblich ist der Grundstücksmarktbericht 2024 (Datengrundlage 01.01.2024-31.12.2024).

Marktdatenbasis (Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024)

Als Marktdatenbasis werden Kennzahlen des Grundstücksmarktberichts Mannheim 2024 herangezogen. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren werden u.a. folgende Orientierungswerte genannt:

- Anzahl der ausgewerteten Kauffälle: 5 (geringe Stichprobe)
- Rohertragsfaktor: 14,5 bis 18,1; arithmetisches Mittel 16,6
- Liegenschaftszinssatz: arithmetisches Mittel 3,8 %; Standardabweichung 0,6 %

Aus dem Mittelwert und der Standardabweichung ergibt sich eine marktnahe Orientierungsbandbreite von ca. 3,2 % bis 4,4 % (3,8 % $\pm$ 0,6 %-Punkte). Diese Bandbreite dient als Ausgangspunkt der objektspezifischen Ableitung.

Objektspezifische Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz bildet insbesondere die von Marktteilnehmern geforderte Verzinsung des einge-

setzten Kapitals unter Berücksichtigung von Risiko, Drittverwendungsfähigkeit, Standortrisiko, Ertragsstabilität und Restnutzungsdauer ab. Für das vorliegende Objekt werden folgende Einflussgrößen als maßgeblich angesehen:

Faktoren mit tendenziell zinserhöhender Wirkung

- Kurze Restnutzungsdauer (RND 20 Jahre) mit erhöhtem Instandhaltungs- und Reinvestitionsrisiko.
- Gebäudebestand aus 1968; Erweiterung 1997 verbessert Teilbereiche, ändert jedoch den Grundcharakter eines älteren Bestandsobjekts.
- Gewerbegebiet mit funktional eingeschränkter Wohnnutzung (Wohnflächen nicht frei wohnungsmarktgängig, sondern typischerweise betriebsbezogen).
- Teilweise spezielle gewerbliche Ausprägung (Werkstatt-/Hallenobjekt, Büroanbauten, Spänesilo) mit begrenzter Drittverwendungsfähigkeit gegenüber Standardlagerhallen.
- Geringe Marktdatenstichprobe (5 Kauffälle) erhöht die Unsicherheit; konservativer Ansatz ist sachgerecht.

Faktoren mit tendenziell zinssenkender Wirkung

- Gemischte Ertragsstruktur (Wohnen + Halle/Büro + überdachtes Lager) führt zu einer gewissen Diversifikation der Mieterträge.
 - Vorhandensein von Büroanteilen und teilüberdachtem Außenlager kann die Vermietbarkeit gegenüber reinen Spezialimmobilien verbessern.
- Mannheim ist ein etablierter Wirtschaftsstandort; innerstädtische Gewerbelagen können eine solide Grundnachfrage stützen (standorttypisch).

Ableitungsschritte und Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung erfolgt in drei Schritten:

1. Festlegung einer Ausgangsgröße aus dem Grundstücksmarktbericht (arithm. Mittel 3,8 %).
2. Einordnung des Objekts innerhalb der Orientierungsbandbreite (ca. 3,2 % bis 4,4 %) anhand der objekt-spezifischen Einflussfaktoren.
3. Plausibilisierung über Ertragsfaktoren und Risiko-/Renditeerwägungen.

Einordnung innerhalb der Bandbreite:

Das Objekt weist mehrere Merkmale auf, die im Vergleich zu durchschnittlichen gewerblichen Bestandsobjekten eine leicht erhöhte Renditeerwartung des Marktes nahelegen (kurze RND, eingeschränkte Wohnmarkt-gängigkeit, Hallen-/Werkstattcharakter, geringe Datenstichprobe). Gleichzeitig wirken die gemischte Nutzung und die grundsätzlich vermietbaren Flächen stabilisierend, sodass eine Positionierung am oberen Rand der Bandbreite nicht zwingend ist.

Plausibilisierung anhand des Rohertragsfaktors:

Der im Grundstücksmarktbericht genannte mittlere Rohertragsfaktor von 16,6 entspricht näherungsweise einem Bruttoanfangsrendite-Niveau von rund 6,0 % ($1/16,6 \approx 0,060$). Nach Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten sowie nicht umlagefähigen Kosten und dem altersbedingten Risiko ergibt sich marktüblich ein Liegenschaftszinssatz, der spürbar unterhalb der Bruttorendite liegt. Dies stützt eine Zinsspanne um 3,8 % bis gut 4,2 % für vergleichbare Bestands-Gewerbeobjekte.

Unter Abwägung der genannten Zu- und Abschlagsargumente wird der Liegenschaftszinssatz leicht oberhalb des arithmetischen Mittels angesetzt.

Sachverständig ermittelter Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (einheitlich): 4,1 %

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 4,1 % liegt leicht oberhalb des im Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 ausgewiesenen arithmetischen Mittels von 3,8 % und trägt insbesondere der kurzen Restnutzungsdauer von 20 Jahren, dem überwiegend gewerblichen Charakter, der funktional eingeschränkten Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebiets sowie dem altersbedingten Bauwerkszustand Rechnung.

Gleichzeitig wird durch die gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie die innerstädtische Lage eine übermäßige Risikoüberhöhung vermieden, sodass der Zinssatz innerhalb der marktüblichen Bandbreite verbleibt (ca. 3,2 % bis 4,4 %).

4.3.3.7 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,1 % und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren beträgt der Vervielfältiger 13,47.

4.3.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht erkennbar.

4.3.3.9 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 30.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlages wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Einheiten	Nutzfläche u. Wohnfläche (m²) rd.	(€/m²)	Mete netto-kalt monatlich (€)	Mete netto-kalt jährlich (€)
	Wohnen (EG u. OG)	230,00	8,30	1.909,00	22.908,00
	Gewerbehalle	350,00	5,50	1.925,00	23.100,00
	Außenlager	170,00	3,00	510,00	6.120,00
Summe				3.834,00	52.128,00

*In den Metansätzen sind die Nebenflächen im KG sowie Pkw-Stellplätze enthalten

Rohertrag 52.128,00 €

Bewirtschaftungskosten rd. 9.053,00 €
(nicht umlagefähig)

jährlicher Reinertrag 43.075,00 €

Reinertragsanteil des Bodens, der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil) 4,10% x 171.000,00 7.011,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 36.064,00 €

Vervielfältiger 13,47

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 4,10%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 20 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen 485.782,08 €

Bodenwertanteil + 171.000,00 €

vorläufiger Ertragswert* 656.782,08 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung) - 30.000,00 €

Ertragswert 626.782,08 €

Ertragswert rd. 627.000,00 €

*Nachrichtlich: dies entspricht rd.

Ertragsfaktor:

12,60

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einer Gewerbehalle und einem Büro-/Wohngebäude bebauten Grundstücks, Franz-Grashof-Straße 11 in 68199 Mannheim wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 627.000,00 € ermittelt. Da das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall das maßgebliche Verfahren darstellt und keine weiteren wertrelevanten Verfahren hinzuzuziehen waren, entspricht der gerundete Ertragswert zugleich dem Verkehrswert (§194 BauGB).

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einer Gewerbehalle und einem Büro-/Wohngebäude bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Blatt 91391
Flurstück 16286/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 952 m²

Franz-Grashof-Straße 11 in 68199 Mannheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.10.2025** mit

627.000,00 €

in Worten: **sechshundertsiebenundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

06.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Lageplan
- 5.4 Planunterlagen
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Rechtsgrundlagen

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

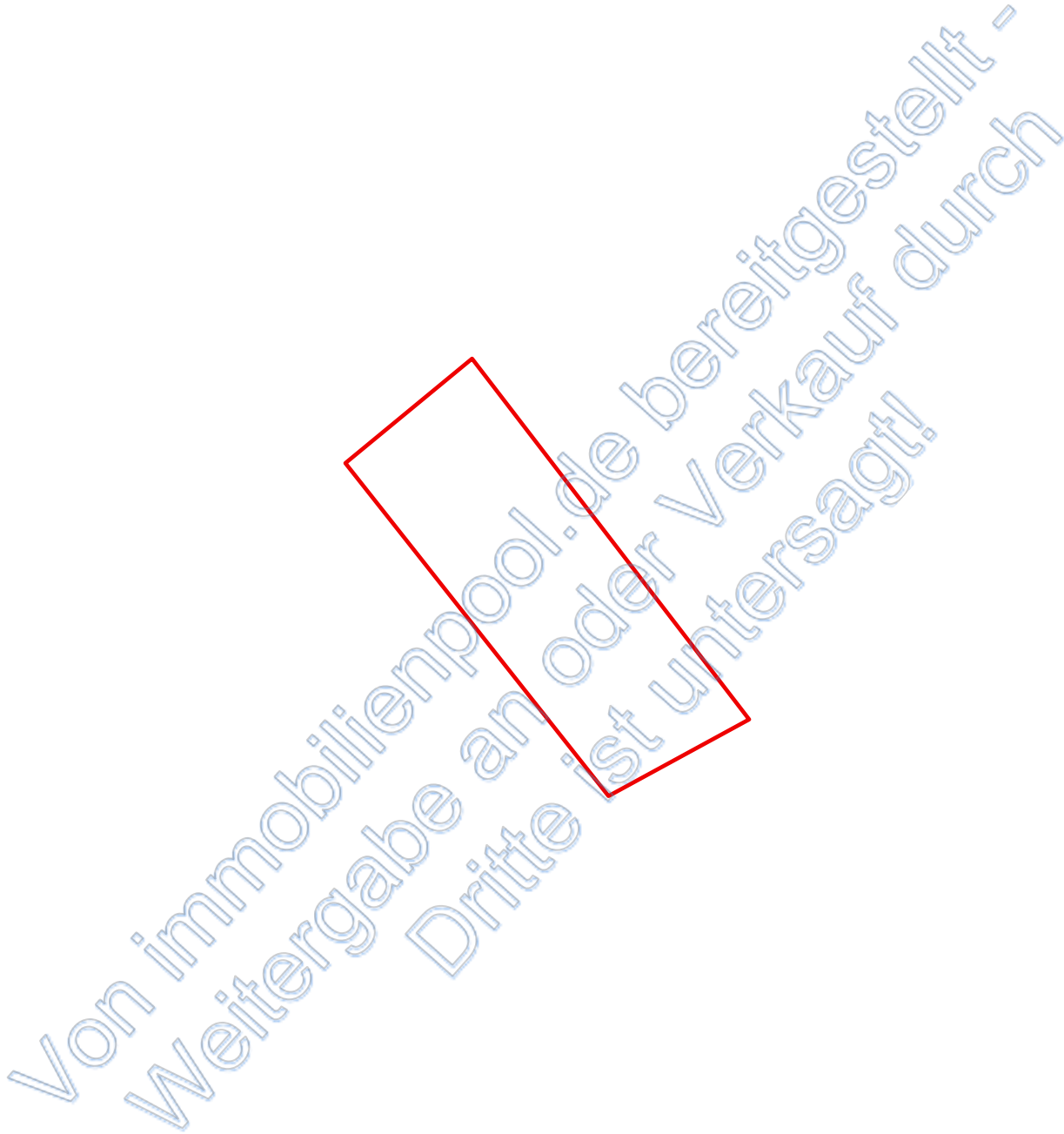
5.2 Luftbild/Hybrid

Abb. 4: Luftbild /Hybrid (ohne Maßstab); Quelle: www.geoportal-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

5.3 Lageplan**Abb. 5:** Lageplan, Übersicht (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierung d.d. SV

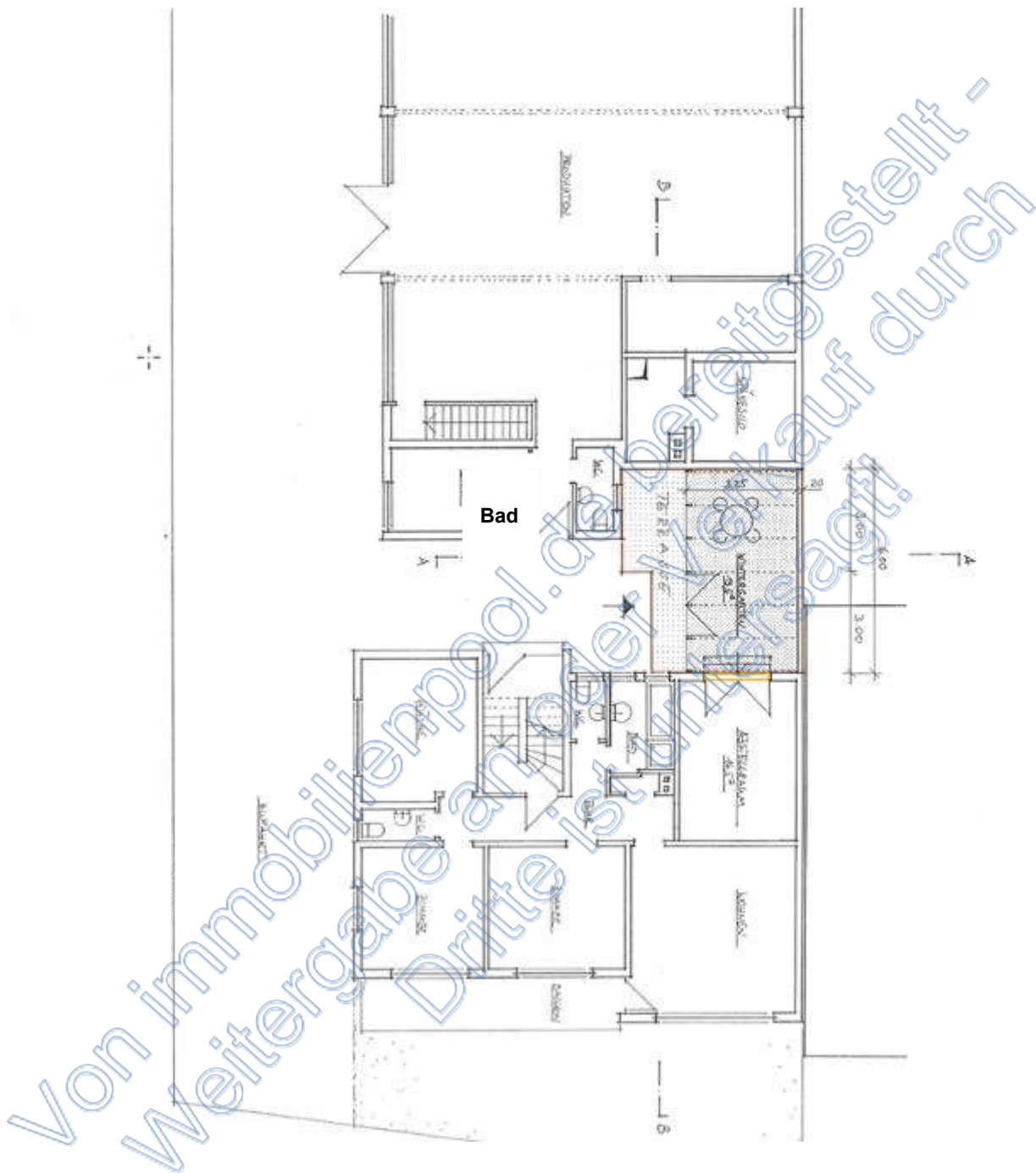
5.4 Planunterlagen

Abb. 6: Wohnhaus; Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

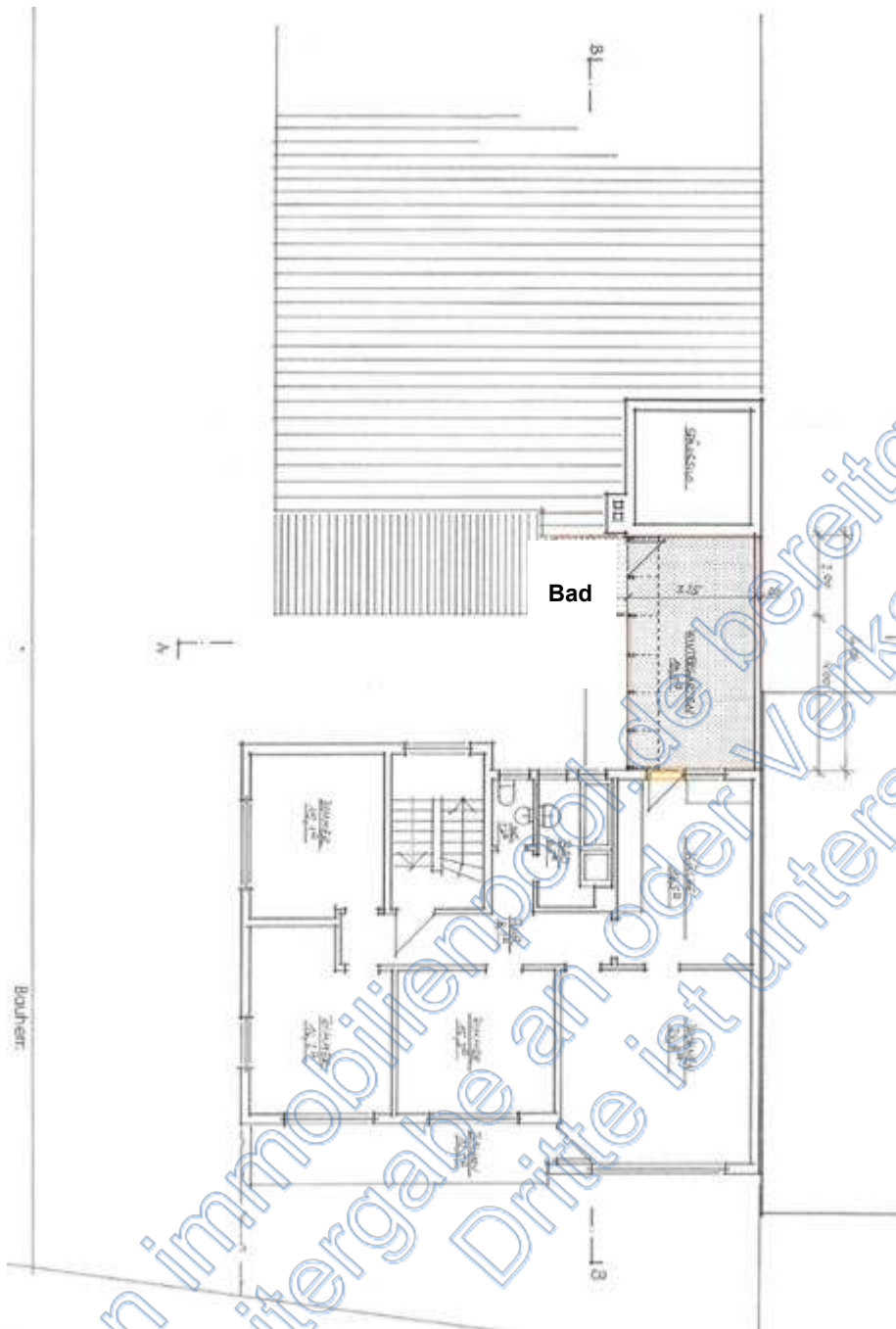


Abb. 7: Wohnhaus; Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

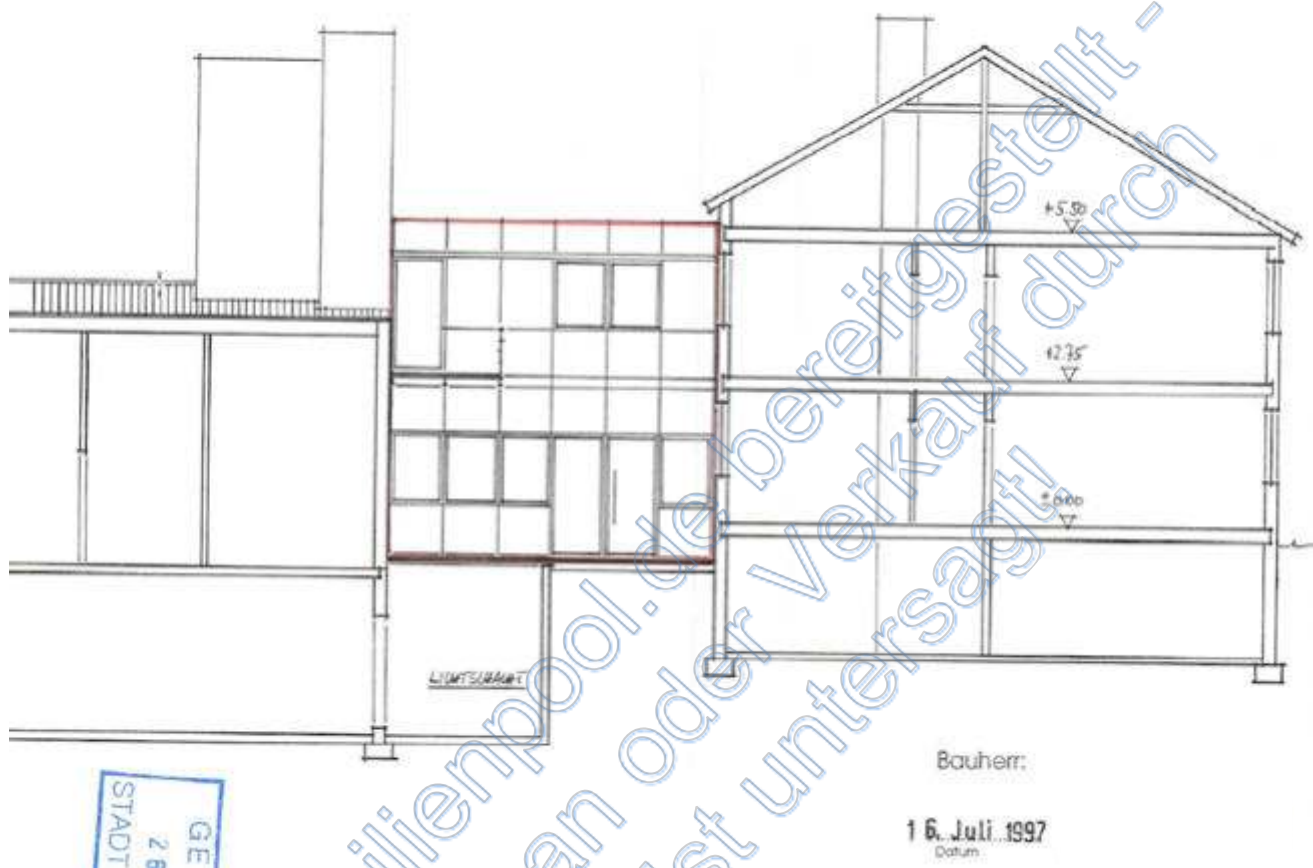


Abb. 8: Wohnhaus; Schnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

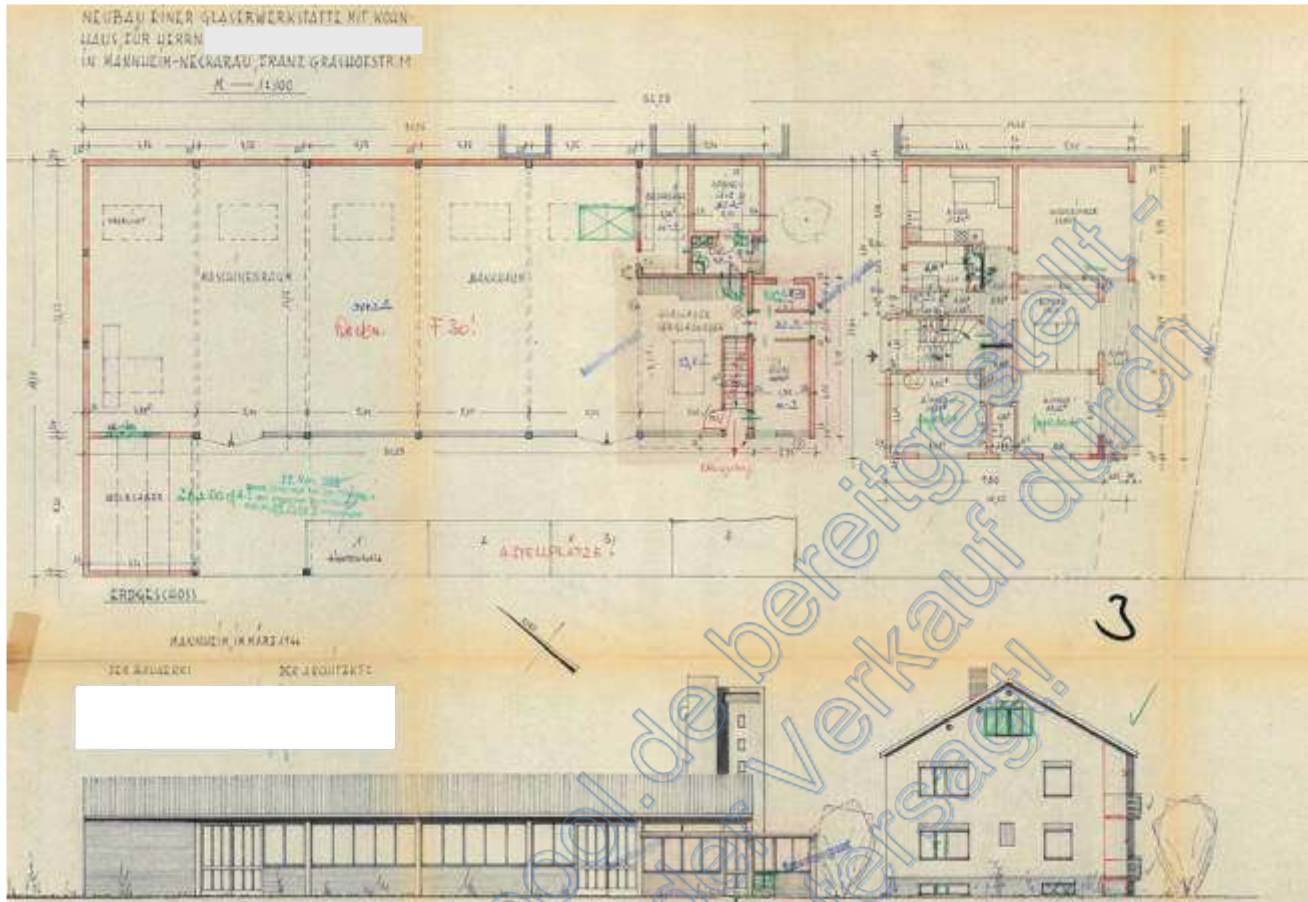


Abb. 9: Wohnhaus und Gewerbe; Grundriss EG und Ansicht (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierung d.d. SV

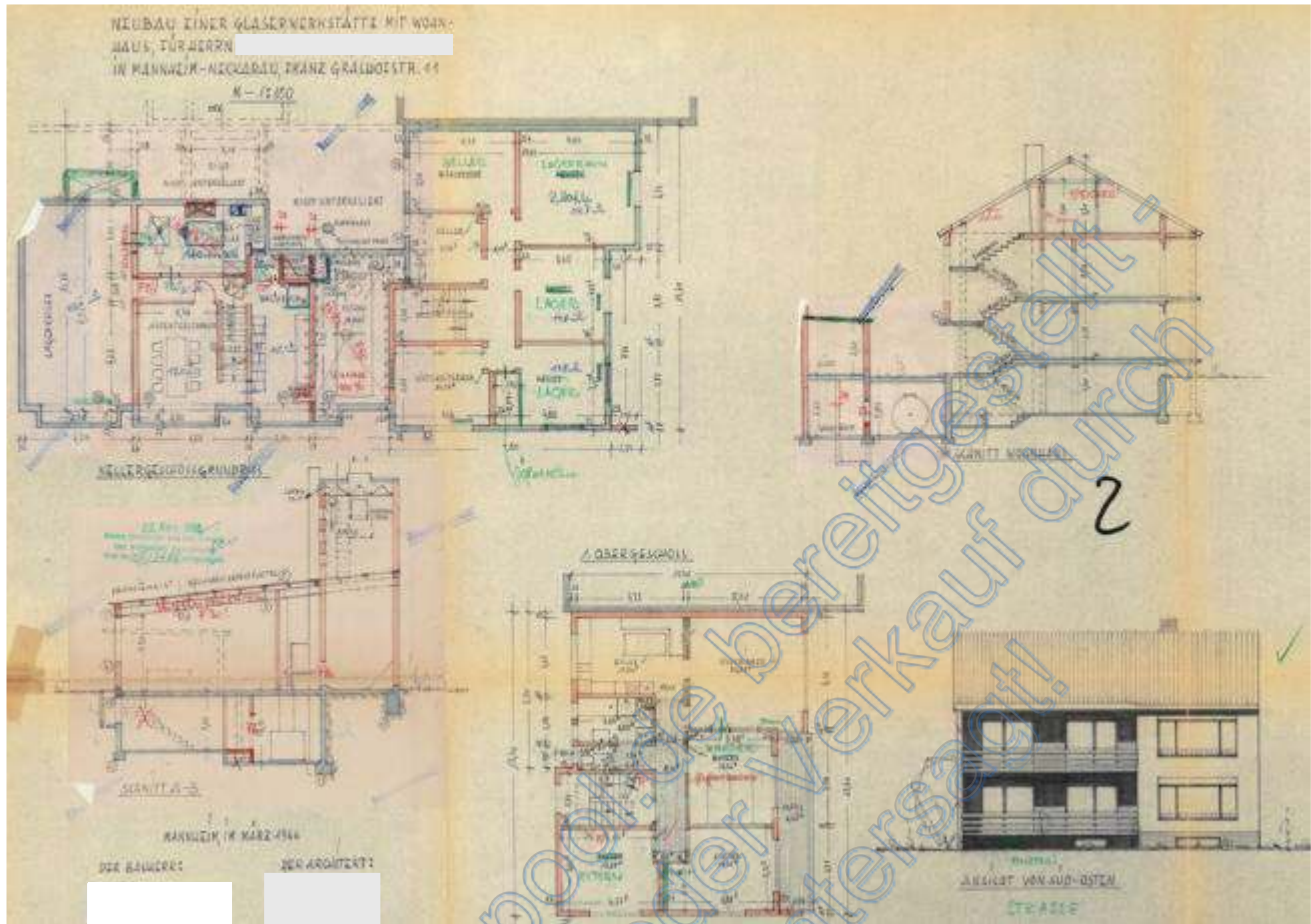


Abb. 10: Wohnhaus und Gewerbe; Grundriss KG und Ansicht/ Schnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Anonymisierung d.d. SV

5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBauO:** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mannheim Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Franz-Grashof-Straße 11; Ansicht von Südwesten, Straßenansicht, Markierung durch den SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten, Wohngebäude



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen, Wohngebäude



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen, Wohngebäude (rechts), Wintergartenanbau (Mitte), Gewerbehalle mit Spänesilo (links)



Foto 5 des SV: Ansicht von Südosten, Gewerbehalle (rechts), Außenlager mit Teilüberdachung (Mitte)



Foto 6 des SV: Ansicht von Südosten; Außenlager überdacht