

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-Nr.:
24.007

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: **2 K 114/23**



Ort: **68307 Mannheim-Sandhofen**

Straße: **Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16**

Objektart: **Wohnungseigentum Nr. I in Form einer
Doppelhaushälfte
(81,67/163,34 MEA an dem Flst. Nr. 30972/27)**

Wertermittlungsstichtag: **19.02.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
-WE Nr. I- 241.000EUR

In Worten: Zweihunderteinundvierzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 8 Anlagen mit 19 Seiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	30
6.5 Vergleichswert	35
6.6 Verkehrswert	37
6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	38
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	39
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne und Umbaupläne	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Lageplan aus der Teilungserklärung	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. I in Form einer Doppelhaushälfte. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche (= westliche Grundstücksfläche in Hausbreite).	
Wertermittlungsstichtag		19.02.2024
.		30972/27
Miteigentumsanteil	Wohnungseigentum Nr. I	81,67/163,34
Grundstücksgröße		160 m ²
Vermietbare Fläche	WE Nr. I als DHH	96,26 m ²
Bruttogrundfläche	WE Nr. I als DHH	177,84 m ²
Baujahr		1904
Jahres-Rohertrag		10.740 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,60%
Liegenschaftszinssatz		2,10%
Vervielfältiger		28,54
Restnutzungsdauer (in Jahren)		44
Bodenwert		33.600 EUR
Sachwert		240.908 EUR
Ertragswert		238.916 EUR
Vergleichswert		242.528 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. I		241.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.504 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		22,44
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,46%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,67%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		349 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: 2 K 114/23

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 11.01.2024 (2 K 114/23)

Ort: **68307 Mannheim-Sandhofen**

Straße: **Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16**

.: 30972/27 (davon 81,67/163,34 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Stadtkreis Mannheim

Objektbesichtigung: Am 19.02.2024

Teilnehmer: Frau xxxxxx (Miteigentümerin), Herr Dr. xxxxxxxx (RA) sowie der Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 19.02.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern
überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 61930 vom 14.11.2023
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 11.01.2024

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-Mannheim.de) am 22.02.2024
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 13.02.2024 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamts Mannheim vom 26.02.2024 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht und Denkmalschutz Mannheim vom 22.02.2024 bzgl. Denkmalschutz
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt vom 23.02.2024 bzgl. Altlasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 20.02.2024
- Teilungserklärung vom 12.10.2000 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.10.2000 mit auszugsweise Aufteilungsplänen, angefordert beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Anforderung eines Lageplans und der Übersichtskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 14.11.2023

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

1. xxxxx xxxxxx
2. xxxxxxx xxxxxx geb. xxxxx

Grundbuch von:

Mannheim

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Stadtteil Sandhofen

Blatt:

Nr. 61930

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

81,67/163,34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 30972/27 Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Sandhofen, Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16 mit einer Größe von 160 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Wohneinheit.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 61930 und Nr. 61931).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch den zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Eigentümers der anderen Wohneinheit.

Wegen Gegenstand und des Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12. Oktober 2000 (Notar Theodor Blaess in Viernheim, UR-Nr. 191/2000) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 55780, 1 hierher übertragen. Eingetragen am 19. Dezember 2000, AS 205 in 55780

Anmerkung:

Bei der Kennzeichnung der zugeordneten Grundstücksflächen ist offensichtlich ein Fehler passiert. Die im Lageplan zu den Aufteilungsplänen vor dem Wohnungseigentum Nr. I liegende Grundstücksfläche ist rot gekennzeichnet. Die gelb gekennzeichnete Grundstücksfläche liegt vor dem Wohnungseigentum Nr. II.

Bewertet wird allerdings der rechtliche Zustand: Wohnungseigentum I mit SNR an der gelb gekennzeichnete Grundstücksfläche! Gemäß schriftl. Auskunft des Grundbuchamtes steht dem Entstehen von Wohnungseigentum nicht entgegen, dass der Zugang zu dem jeweiligen Sondereigentum nur über den Sondernutzungsbereich des Eigentümers der jeweils anderen Wohneinheit möglich ist.

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Die Eintragung ist gelöscht.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 07.11.2023 (2 K 114/2023). Eingetragen (MAN026/178/2023) am 14.11.2023.

Wertung der
Eintragungen:

Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es den Bebauungsplan 51/3 b (Teiländerung des B-Plans 51/3) mit Rechtskraft vom 14.11.1981.

Zulässige Art der baulichen Nutzung: WR (reines Wohngebiet), zwei Vollgeschosse

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts Mannheim vom 26.02.2024 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 30972/27 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 22.02.2024 besteht für das Objekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Denkmalschutz.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen: Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigengenutzt.

Hausverwaltung: Keine externe Hausverwaltung

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 310.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus.

Wirtschaftsdaten:

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, das mit 2,4 Millionen Einwohnern und 772.709 Beschäftigten (Stand 30.06.2007) Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum ist. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,0 %

Einpendler an den SvB: 61,3 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 2. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,5 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich über die vergangenen vier Quartale ein Wachstumsrückgang mit einer durchschnittlichen gleitenden Jahreswachstumsrate von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Ergebnisse der BIP-Schätzung können im Rahmen des disruptiven Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die im Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für die zweite Jahreshälfte allerdings eine Zunahme der Wirtschaftsleistung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe stiegen im 2. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,0 % an und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 0,3 %. Für das 3. Quartal deuten sich im Inland und Ausland dagegen stagnierende Umsätze zum Vorquartal an. Am Arbeitsmarkt waren im 2. Quartal 2023 durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an, was u.a. mit der anhaltenden Aufnahme ukrainischer Geflüchteter zusammenhing.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/3 vom November 2023)

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.

Demographietyp: Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet des Mannheimer Stadtteils Sandhofen, welcher nördlich der Innenstadt liegt.

Bauweise: Offene Bauweise, die beiden DHH sind aneinandergelagert und zusätzlich noch mit jeweils einer Schmalseite an die Nachbargebäude von Flst. Nr. 30972/26 gebaut.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 7 km.

Infrastruktur

Individualverkehr: Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Zufahrt zur B 44 ist ca. 1 km entfernt.
Insgesamt fünf Autobahnen führen durch Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (Mannheim-Sandhofen, A 6 ist rund 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswege. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Der internationale Flughafen Frankfurt/Main ist etwa 70 km von Mannheim entfernt.

Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt, die nächste Straßenbahnhaltestelle ebenfalls etwa 500 m. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 8 km entfernt.

Schulen:	In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Beim Sisalweg handelt es sich um eine eineinhalbspurige, asphaltierte Straße ohne Gehwege. Bei der Niederbronner Straße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straßen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Während der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen oder Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage im alten Ortsgebiet des Mannheimer Stadtteils Sandhofen.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.mannheim.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 30972/27 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 8,50 m
Grundstückstiefe:	Ca. 19 m

- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit zwei Gebäudeseiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.
- Eine Grenzüberbauung besteht augenscheinlich nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
Das Grundstück liegt ca. 500 m nördlich des Altrheins.
Im Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nicht als Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet und auch nicht als Überflutungsfläche.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben.
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).
- Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 23.02.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Erschließungskosten:** Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Mannheim vom 13.02.2024 ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage 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.
- Hausanschlüsse:** Strom, Wasser, Telefon, Gas, Kanalisation und Kabelfernsehen

Einfriedigung:	Einfriedigung mit Natursteinmauer und Holztor
Außenanlagen:	<p>Kleine, mit Betonpflastersteinen befestigte Hoffläche.</p> <p>Es besteht Sondernutzungsrecht an der östlichen Grundstücksfläche vor dem Wohnungseigentum Nr. I</p> <p>Es wird hierzu nochmals darauf hingewiesen, dass diesbezüglich in der Teilungserklärung bzw. im Grundbuch die mit gelb gekennzeichnete Fläche als Sondernutzungsrecht verzeichnet ist. Dabei handelt es sich um einen Fehler. Es muss sich um die rot gekennzeichnete Fläche (die östliche) handeln</p>
Zustand d. Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind gepflegt.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Direkt gegenüber sind vier öffentliche Parkplätze vorhanden. Ansonsten ist die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum schwierig.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 30972/27 befinden sich zwei zweigeschossige, unterkellerte Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohnung.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. I in Form einer Doppelhaushälfte sowie das Sondernutzungsrecht an der westlichen Grundstücksfläche vor dem WE Nr. II (im Lageplan zur Teilungserklärung mit gelb gekennzeichnet).

Der Zugang zum WE Nr. I erfolgt von der Niederbronner Straße aus über die mit rot gekennzeichnete Sondernutzungsfläche vom WE II.

Nutzung :

WE Nr. I als Doppelhaushälfte

KG:

Waschküche mit Heizung, Vorratsraum und ausgebauter Raum

EG:

Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur, Gäste-WC und Windfang

OG:

Zwei Zimmer, Bad/WC und Flur

DG:

Ein Zimmer, begehbare Kleiderschrank und Dachterrasse.

Die Wohnfläche der DHH beläuft sich im EG, OG und DG auf insgesamt 96,26 m².

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus (WE Nr. I)

Baujahr:

1904

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Heizungserneuerung 2006

Komplettsanierung 2011 (Anbau, Gaube, Dacheindeckung, Fenster, Bad, Böden, Wände usw.)

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Vermutlich Stein- oder Stampfbetonfundamente

Kellerwände:

Vermutlich Bruchsteinmauerwerk (nicht erkennbar, da verputzt)

Geschosswände:

Mauerwerk; gemeinsame Haustrennwände

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung

Fassade:

Putzfassade

Haustüre:

Höherwertige Türanlage

Treppe:

Stahlterasse mit Holzritten und Edelstahlgeländer

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)

Rollläden:	Keine
Türen:	Lackierte Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Erneuerte Installationen von 2011
Heizung:	Gasbrennwertheizung (von 2006) mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung im EG und Bad und über Heizkörper im OG und DG
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung über 5 Liter Elektroboiler, im Bad über Durchlauferhitzer
Bodenbeläge:	KG: Fliesen EG: Granit OG: Parkett DG: Parkett
Sanitärräume:	EG: WC mit Waschbecken, Granitboden und teilgefliesten Wänden OG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Fliesenboden und raumhoch geflieste Wände
Wände:	Rauputz
Decken:	Teils Raufaser, teils verputzt und gestrichen
Balkone, Terrasse:	Eine Dachterrasse im DG mit Fliesenbelag (auf Anbau)
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch und wurden mit der Sanierung verbessert (Heizung, Fenster, Dämmung DG). Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sowie der Sanierung sind die energetischen Eigenschaften mit "verbessert und noch einigermaßen zeitgemäß" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein kleines, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 96,26 m ² . Die Zimmer sind allesamt relativ klein. Die Belichtungsverhältnisse sind durchschnittlich. Die DHH ist an zwei Seiten angebaut. Das Objekt wurde 2011 umgebaut und saniert. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in 2011 saniertem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängel/Bauschäden: - Feuchtigkeit an der Decke im Bad im OG - Schimmelbildung an der Decke im Bad im OG

- das Dunstabzugsrohr ist im Bereich der Ziegel undicht
- auf der Dachterrasse fehlen Absturzsicherungen
- die Dachterrasse ist undicht, der Fliesenbelag muss erneuert werden
- am Kamin im DG ist Feuchtigkeit vorhanden

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Dachterrasse

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Wohnungseigentum in Form einer zweigeschossigen, relativ kleinen Doppelhaushälfte mit 96,26 m² Wohnfläche in mittlerer Wohnlage. Das Gebäude befindet sich in renoviertem Bauzustand. Die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt, welche ebenfalls aus derart kleinen Doppelhäusern besteht.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigengenutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnungseigentumseinheit in Form einer Doppelhaushälfte.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Einfamilienwohnhaus) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen

(§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten

(§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren

(§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei.

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses (DHH).

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle keine zeitnahen und nicht ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb in Anlehnung an den Sachwert abgeleitet. Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Vergleichswertverfahrens herangezogen.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird in Anlehnung an den Sachwert** ermittelt, da es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses handelt, welches für die Eigennutzung prädestiniert ist.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **420,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche (reines Wohngebiet) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Beurteilung

Da das Grundstück nicht von den umliegenden Grundstücke abweicht und mit der Definition des Richtwertes übereinstimmt, wird der Bodenrichtwert auch als marktgerechter Bodenwert angesetzt. Eine Wertveränderung zwischen der Festsetzung des Richtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	420 EUR
Zu- oder Abschläge	0 EUR
Bodenwert angepasst:	420 EUR

Berechnung:			
<i>Flst. Nr. 30972/27 mit einer Größe von 160 m²:</i>			
160	m ²	x	420EUR = 67.200 EUR
Bodenwert gesamt			67.200 EUR
Wohnungseigentum Nr. I:			
81,67/163,34	Miteigentumsanteil	=	33.600 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. I			= 33.600EUR

6.3. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Einfamilienhaus (DHH)

hier: Wohnungseigentum Nr. I

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Aufteilungsplänen und der Umbaupläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 177,84 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus Typ 2.11, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss voll ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 770 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß ImmowertV sind fehlende Drenpel bei ausgebautem DG, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.
 Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag für den fehlenden Drenpel vorzunehmen.
 Der Abschlag wird mit 3 % für sach- und marktgerecht erachtet.

Eine eventuelle Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:	
Fehlender Drenpel	-3%
Summe der Zu- und Abschläge:	+ <u>-3%</u>
Anzusetzender Korrekturfaktor:	0,97

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand 4. Quartal 2023-

Baujahr

1904

Gebäudealter

> GND

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Heizungserneuerung 2006
 Komplettsanierung 2011 (Anbau, Gaupe, Dacheindeckung, Fenster, Bad, Böden, Wände usw.)

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe der Punkte	20	13

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	13	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	44	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			770,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,970	= 746,90EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	= 1.336,95EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	177,84	= 237.763 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			237.763 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Dachterrasse, Gaupe			7.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			244.763 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 244.763 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt- -

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

244.763 EUR x 0,5500 = 134.620 EUR

Wohnungseigentum Nr. I = 134.620 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. I	=	134.620 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.620 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00% =	5.385 EUR
Zuschlag SNR an Grundstücksfläche -geschätzter Zeitwert-	=	5.000 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		145.005 EUR
zzgl. Bodenwert		33.600 EUR
Vorläufiger Sachwert		178.605EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus (WE Nr. I):

- Feuchtigkeit an der Decke im Bad im OG
- Schimmelbildung an der Decke im Bad im OG

- das Dunstabzugsrohr ist im Bereich der Ziegel undicht
 - auf der Dachterrasse fehlen Absturzsicherungen
 - die Dachterrasse ist undicht, der Fliesenbelag muss erneuert werden
 - am Kamin im DG ist Feuchtigkeit vorhanden
- Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = - 14.000EUR

Sonstiges:

Sachverständig geschätzter Abschlag aufgrund der Tatsache, dass die Sondernutzungsfläche nicht vor dem Wohnungseigentum I, sondern vor dem Wohnungseigentum II liegt. = - 13.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = - 27.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss

Die Stadt Mannheim hat in ihrem Immobilienmarktbericht 2022 u. a. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Für Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften beläuft sich der Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert demnach auf rund 2,20, bezogen auf ein Bodenwertniveau von 380,- bis 480,- Euro (Stand 2022; durchschnittliche Preise gesamtes Stadtgebiet).

Die Auswertung liegt schon einige Zeit zurück. Zwischenzeitlich hat sich der Markt etwas verändert (rückläufige Preise)

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den vorliegenden Immobilienmarktberichten sind noch auf Grundlage der Parameter der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Hierbei kann es zu Unterschieden u.a. im Ansatz der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer im Gegensatz zur ImmoWertV2021 kommen. Grundsätzlich gilt jedoch der Ansatz der Modellkonformität.

Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass die Kaufpreise seit etwa Mitte 2022 für derartige, ältere Gebäude deutlich rückläufig sind. Gründe dafür liegen in den stark gestiegenen Zinsen, den hohen Baukosten, den teuren Energiekosten und der Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung usw. Der Sachverständige erachtet für dieses Objekt in Mannheim-Sandhofen (DHH guter Zustand, sehr kleines Grundstück, zweiseitig angebaut, mittlere Lage, gemeinsame Haustrennwände) einen Sachwertfaktor von 1,50 für angemessen und marktgerecht.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	178.605EUR
Sachwertfaktor:	1,50	
das entspricht einem Zuschlag von	50,00%	= 89.303 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		267.908EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	27.000EUR
Sachwert	=	240.908EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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:

1. die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,60 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
-----------	---	---------	---	--------

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	96,26	m ² Wohnfläche	=	1.328EUR
----------	-------	---------------------------	---	----------

Mietausfallwagnis:

10.740,00EUR	2,0%		=	215EUR
--------------	------	--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt				1.894EUR
---	--	--	--	-----------------

Das entspricht ungefähr				17,60%
--------------------------------	--	--	--	---------------

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist 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.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG

RND: 30 - 45 Jahre	26 Fälle	
Wohnfläche: 51 - 90 m²	0,90%	(Spanne 0,2 - 1,6 %)
RND: 46 - 60 Jahre	11 Fälle	
Wohnfläche: 51 - 90 m²	1,60%	(Spanne 1,2 - 2,0 %)

Im Grundstücksmarktbericht 2022 von Mannheim sind ebenfalls Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre: 3,70%

Für diese RND konnten lediglich vier Fälle ausgewertet werden.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 41 bis 65 Jahre:

Für diese RND konnten keine Fälle ausgewertet werden.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)	1,50 - 4,50 %
Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

2,10%

(Einstufungskriterien: Kleine DHH in Sandhofen, marktübliches Mietniveau, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, gute Grundstücksausnutzung, 44 Jahre durchschn. Restnutzungsdauer, eigengenutzt)

**Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz). Im vorliegenden Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten (DHH). Die Berechnung einer mittleren Restnutzungsdauer entfällt deshalb.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 44 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. I (EFH als DHH) 96,26 m²

Mietsituation

Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigengenutzt.

Mietspiegel

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für die Stadt Mannheim gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2023/2024, der seit dem 08.02.2023 gültig ist, ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten, allerdings bezogen auf Wohnungen und nicht auf Doppelhaushälften:

Ortsübliche Mietpreisspanne für
Vergleichs- die komplette Einheit
miete pro m²
9,04 EUR (703 bis 1.033 Euro)

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgrößen berücksichtigt. Der Zustand konnte im Onlinerechner nicht berücksichtigt werden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

Marktüblich erzielbare Miete

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde außerdem in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 68307				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	203	9,50 €	6,92 € - 14,47 €	63.930
Wohnungen	198 (97,5%)	9,43 €	6,88 € - 14,47 €	53.270 (83,3%)
<= 30 m ²	8 (3,9%)	13,35 €	6,13 € - 19,05 €	34.117 (53,4%)
>30 - 60 m ²	73 (36%)	9,08 €	6,17 € - 13,64 €	41.066 (64,2%)
>60 - 90 m ²	86 (42,4%)	8,89 €	6,94 € - 12,50 €	40.756 (63,8%)
>90 - 120 m ²	27 (13,3%)	10,55 €	7,81 € - 14,04 €	35.425 (55,4%)
>120 - 160 m ²	4 (2%)	11,89 €	8,76 € - 14,50 €	33.265 (52%)
>160 m ²	-	-	-	32.947 (51,5%)
Häuser	5 (2,5%)	12,40 €	10,75 € - 14,75 €	10.660 (16,7%)
<= 90 m ²	-	-	-	8.722 (13,6%)
>90 - 120 m ²	4 (2%)	12,49 €	10,75 € - 14,75 €	9.115 (14,3%)
>120 - 160 m ²	1 (0,5%)	12,02 €	-	8.570 (13,4%)
>160 m ²	-	-	-	8.098 (12,7%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Häuser in Form von Wohnungseigentum in dieser Lage bei ca. 9,30 Euro pro m² Wohnfläche. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. I	96,26	9,30EUR	895EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 895EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 10.740EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.894EUR
Reinertrag			= 8.846EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
33.600EUR	x	2,10%	= -706EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 8.140EUR
Barwertfaktor bei			
44	Jahren RND		
2,10%	Liegenschaftszinssatz	x	28,54
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 232.316EUR
zzgl. Bodenwert			= 33.600EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 265.916EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -27.000EUR
Ertragswert			= 238.916EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß den Informationen zum Mannheimer Grundstücksmarkt 2022 des Gutachterausschusses Mannheim lag der durchschnittliche Kaufpreis für wiederverkaufte Eigentumswohnungen 2022 mit einer Größe von 96 - 120 m² im Durchschnitt bei 4.002,- Euro/m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden hierfür 67 Verkaufsfälle. Für Wohnflächen von 71 bis 95 m² lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 3.761,- Euro/m². Das (durchschnittliche) Baujahr ist nicht angegeben. Die Auswertung bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet. Es ist keine Unterteilung nach den Stadtteilen ausgewiesen. (Quelle: Informationen zum Mannheimer Grundstücksmarkt 2022, Seite 42)

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Für Wohnungseigentum in Form vergleichbarer Einfamilienhäuser konnten vom Gutachterausschuss keine Vergleichsfälle in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden.

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 68307				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	89	3.478 €	2.341 € - 4.921 €	48.427
<= 70 m ² Wohnung	15 (16,9%)	3.074 €	2.403 € - 4.543 €	12.952 (26,8%)
>70 - 120 m ² Wohnung	9 (10,1%)	3.105 €	2.214 € - 3.780 €	14.062 (29%)
> 120 m ² Wohnung	2 (2,2%)	2.687 €	2.535 € - 2.839 €	10.666 (22%)
<= 120 m ² Haus	18 (20,2%)	3.894 €	1.667 € - 5.312 €	26.428 (54,6%)
> 120 m ² Haus	45 (50,6%)	3.556 €	2.360 € - 4.921 €	26.991 (55,7%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein durchschnittlich ausgestattetes Einfamilienhaus (DHH) in Form von Wohnungseigentum mit rund 96 m² Wohnfläche im Mannheimer Stadtteils Sandhofen.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum in Mannheim-Sandhofen erachtet der Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag einen Quadratmeterpreis zwischen 2.700,- und 2.900,- Euro pro m² für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei u.a. an der Auswertung des Gutachterausschusses und der Auswertungen der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten. Es ist auch berücksichtigt, dass die Preise seit Mitte 2022 rückläufig sind.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. I:

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²		
96,26	x	2.800 EUR	=	269.528 EUR
Vorläufiger Vergleichswert				269.528 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			=	-27.000 EUR
Vergleichswert				= 242.528 EUR

6.6. Verkehrswert**Definition**

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	240.908EUR
ERTRAGSWERT	238.916EUR
VERGLEICHSWERT	242.528 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Somit wird folgender **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. I mit 81,67/163,34 Miteigentumsanteil an dem Grundstück . 30972/27, Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Wohneinheit und dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche vor dem WE Nr. II **-zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024** geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 241.000EUR - Wohnungseigentum Nr. I -
(in Worten: Zweihunderteinundvierzigtausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß Aufteilungsplan und Grundbuch die mit gelb gekennzeichnete Grundstücksfläche (vor dem Wohnungseigentum II) als Sondernutzungsrecht zum Wohnungseigentum I deklariert ist!

6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 23.02.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
Hausverwalter:	Keine externe Hausverwaltung
Mietsituation:	Das Objekt wird von der Miteigentümerin eigengenutzt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 14.05.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Mannheim 2023/24
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2022

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und Sachwertrichtlinie vom Sept. 2012)

Gebäude: Wohnungseigentum Nr. I (EFH als Doppelhaushälfte)

Unterlagen: Aufteilungspläne von 2000 und Umbaupläne von 2011

Ortsbesichtigung vom 19.02.2024

Aufmaß: Kein Aufmaß

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe BGF
Kellergeschoss	8,300	x 5,060	=	42,00	42,00 m ²
Erdgeschoss	8,300	x 5,060	=	42,00	46,92 m ²
	2,750	x 1,790	=	4,92	
Obergeschoss	8,300	x 5,060	=	42,00	46,92 m ²
	2,750	x 1,790	=	4,92	
Dachgeschoss	8,300	x 5,060	=	42,00	42,00 m ²
Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. I (EFH als DHH)					177,84 m²

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. I (DHH) in
68307 Mannheim-Sandhofen, Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) als Wohnungseigentum Nr. I
Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Erdgeschoss							
Wohn-/Esszimmer	4,510 x	3,310	=	14,93	14,93	0,22	14,71 m ²
Küche	4,510 x	2,110	=	9,52	9,52	0,14	9,38 m ²
Flur	2,300 x	2,110	=	4,85	4,85	0,07	4,78 m ²
Windfang und WC	2,150 x	1,490	=	3,20	3,20	0,05	3,15 m ²
					Summe EG		32,02 m ²
Obergeschoss							
Zimmer	4,570 x	3,310	=	15,13	15,13	0,23	14,90 m ²
Zimmer	4,570 x	2,110	=	9,64	9,64	0,14	9,50 m ²
Bad	2,110 x	1,370	=	2,89			
	2,150 x	1,855	=	3,99	6,88	0,10	6,78 m ²
Flur	2,300 x	2,110	=	4,85	4,85	0,07	4,78 m ²
					Summe OG		35,96 m ²
Dachgeschoss							
Zimmer und begehbarer Kleiderschrank	7,815 x	4,570	=	35,71			
/. Treppe	-1,900 x	0,900	=	-1,71			
unter 1 m Höhe	-1,145 x	0,900	=	-1,03			
unter 1 m Höhe	-2,670 x	0,900	=	-2,40			
zw. 1 und 2 m Höhe	-1,145 x	2,000	0,5	-1,15			
zw. 1 und 2 m Höhe	-2,670 x	2,000	0,5	-2,67	26,75	0,40	26,35 m ²
Dachterrasse zu 1/4	2,850 x	2,750	0,25	1,96	1,96	0,03	1,93 m ²
					Summe DG		28,28 m ²
Summe Wohnfläche im EG, OG und DG							96,26 m²

Anlage 3

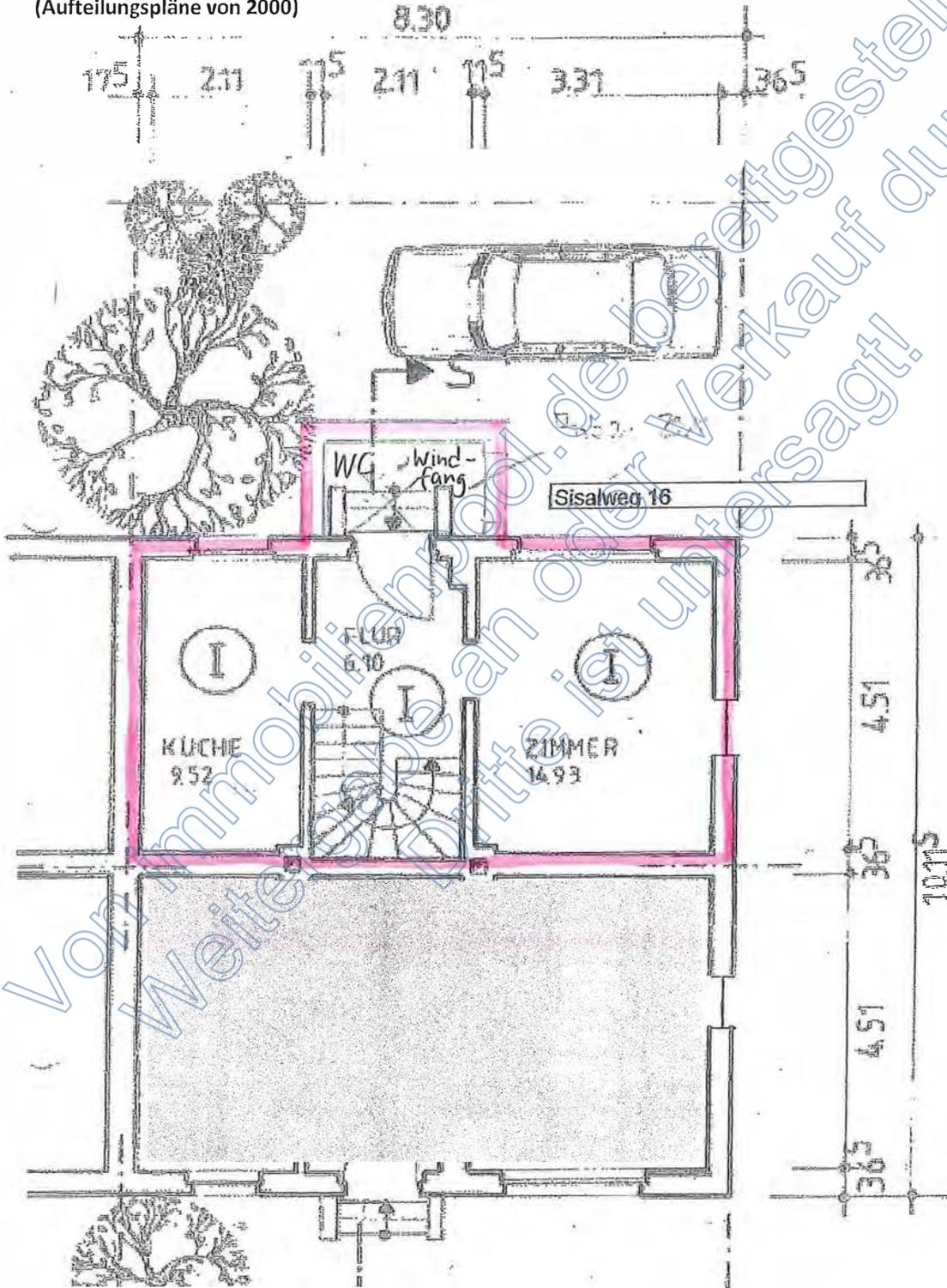
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. I
in 68307 Mannheim-Sandhofen, Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16

Aufteilungspläne und Umbaupläne, unmaßstäblich

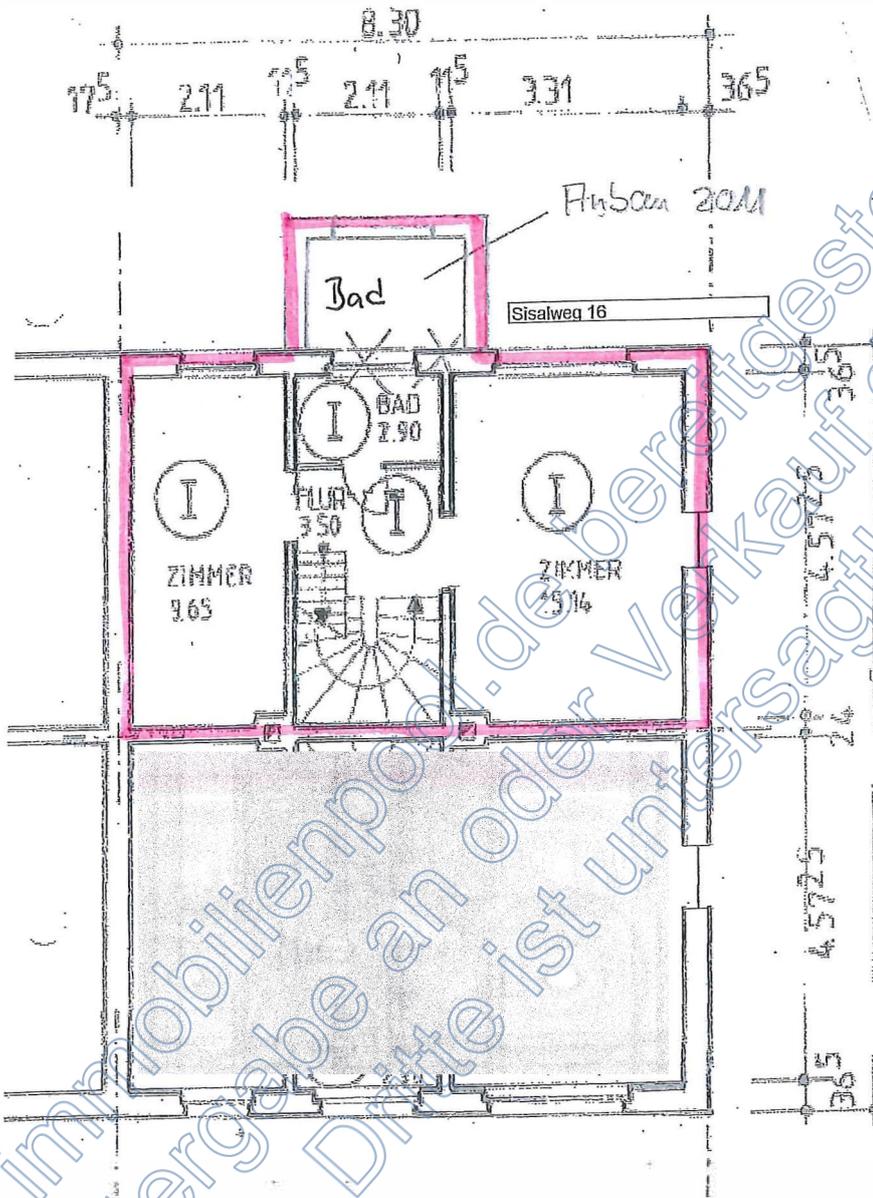
Doppelhaushälfte als WE Nr. I

Erdgeschoss

(Aufteilungspläne von 2000)

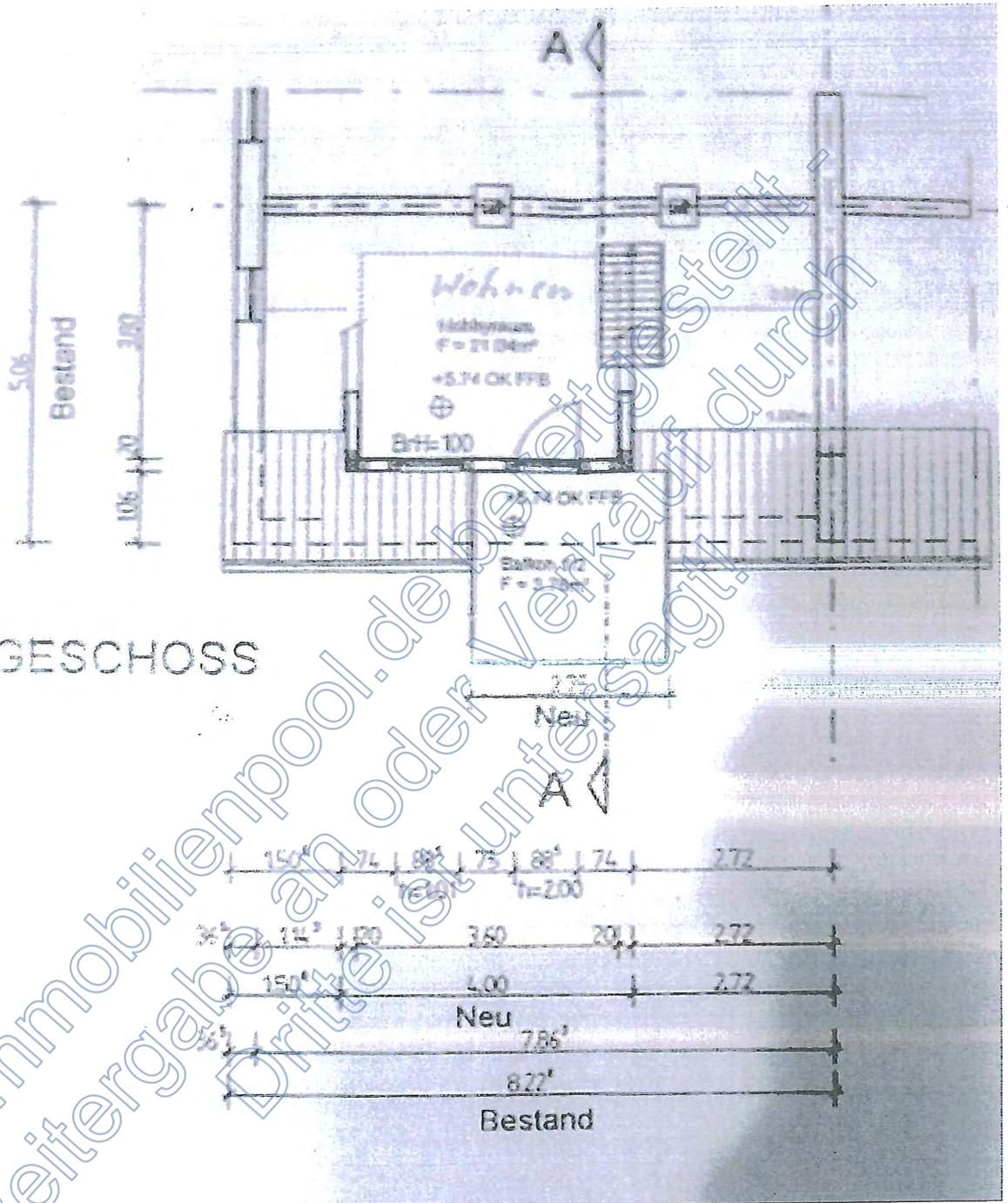


Obergeschoss
(Aufteilungspläne von 2000)

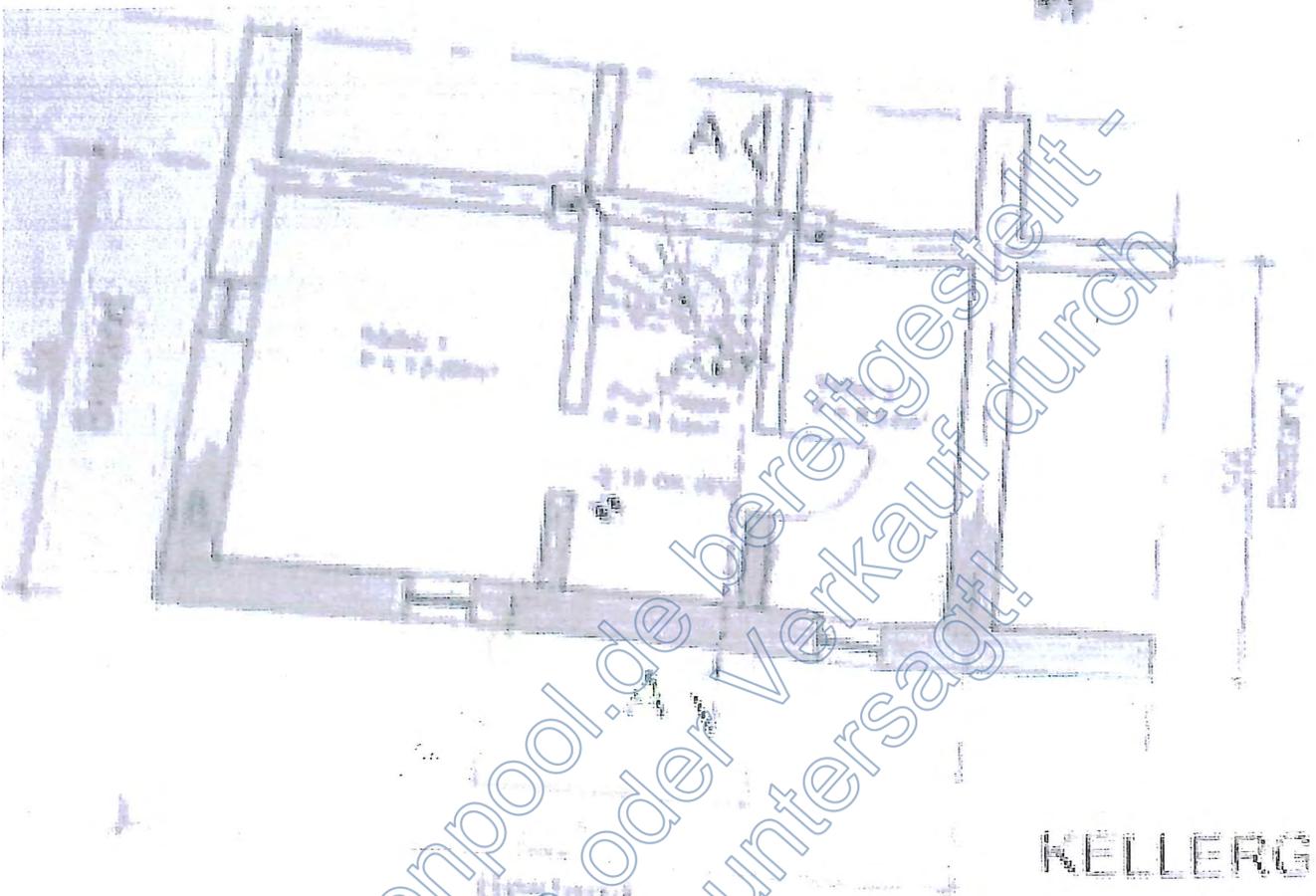


Von Immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss
 (Umbaupläne von 2011)



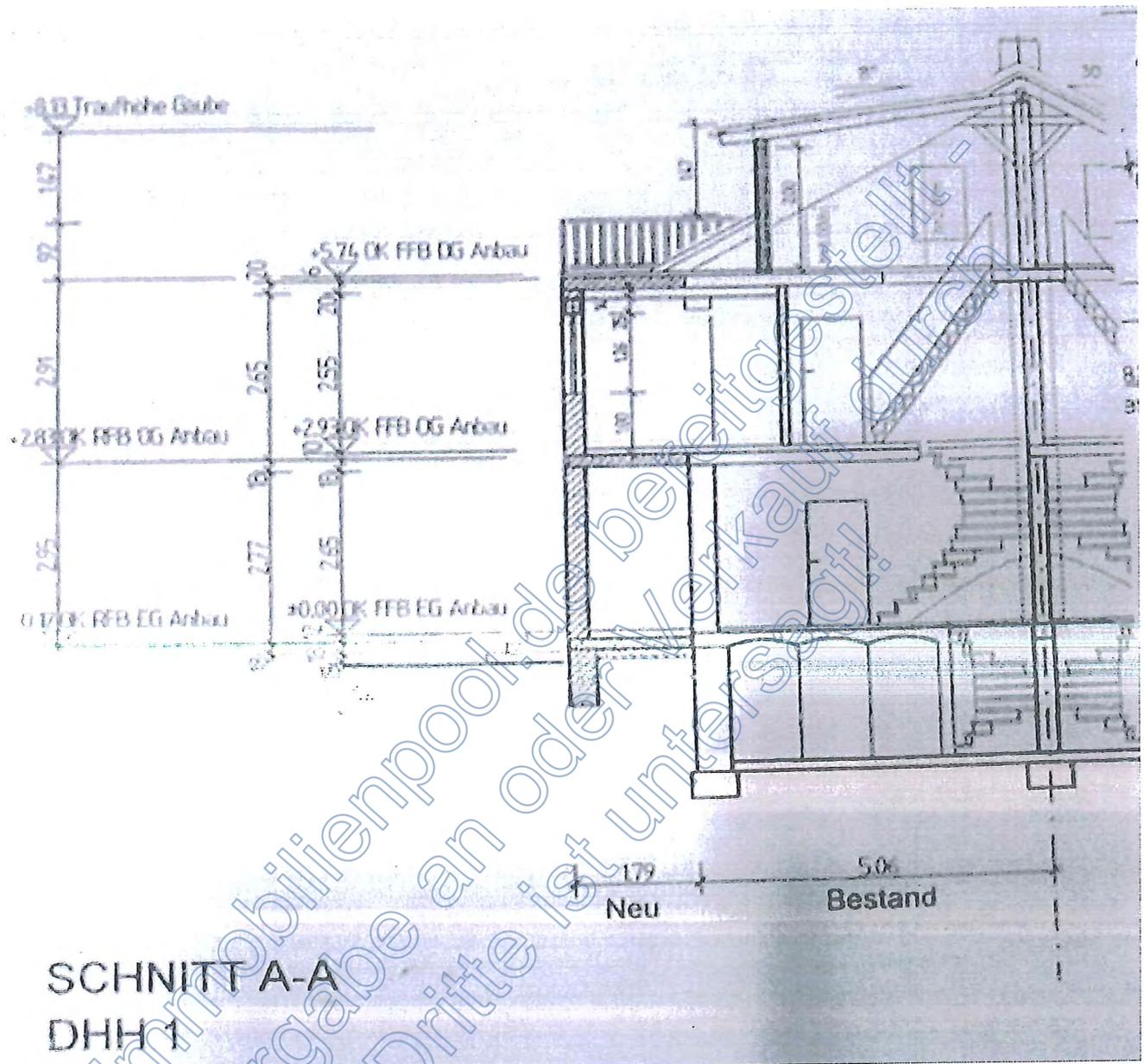
Grundriss Kellergeschoss
(Umbaupläne von 2011)



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

KELLER

Gebäudequerschnitt
(Umbaupläne von 2011)



SCHNITT A-A
DHH 1



Lageplan M 1 : 500



04.03.2024 | 02549097 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



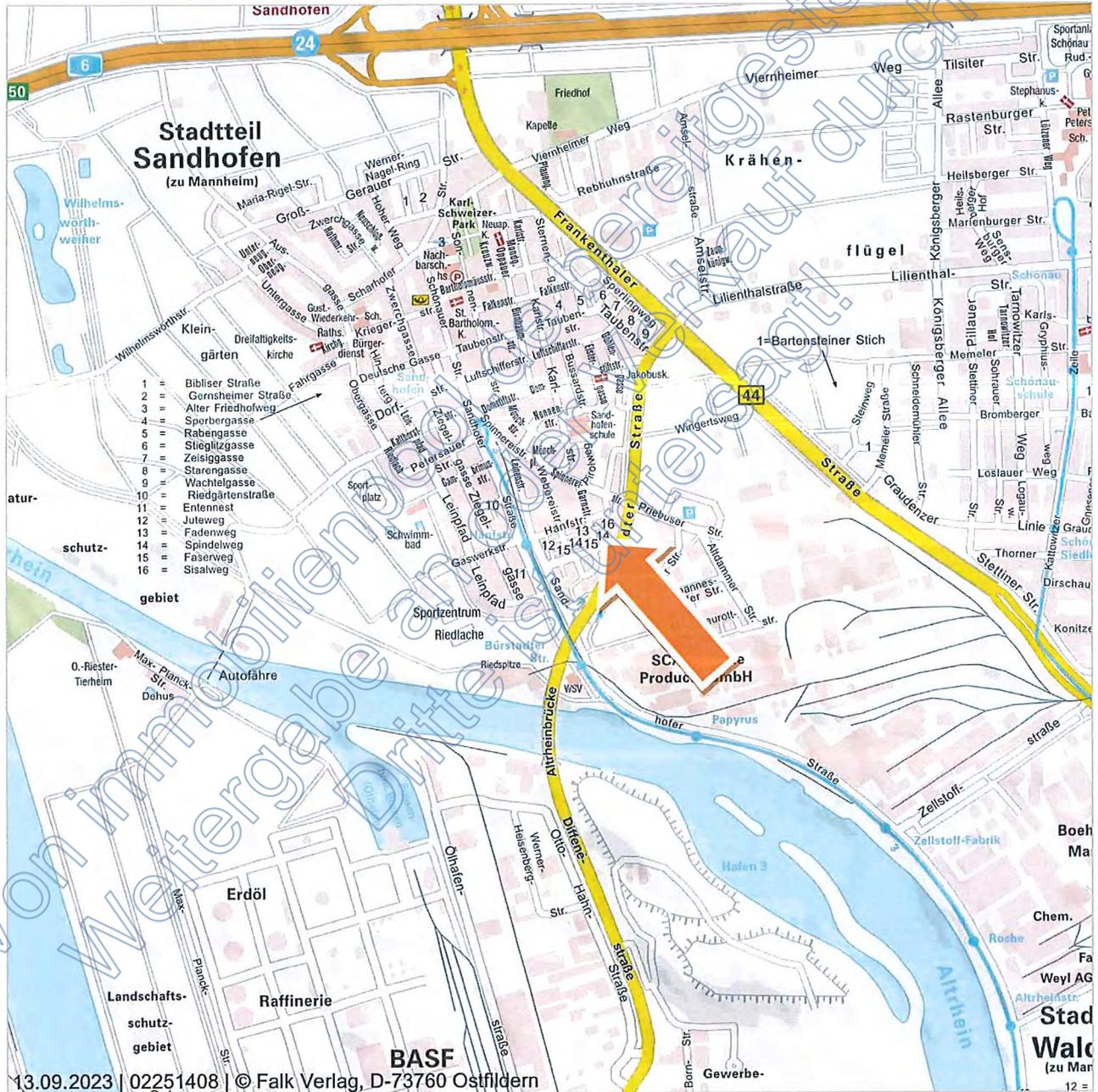
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Mai 2021

Anlage 5
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1 in
68307 Mannheim-Sandhausen, Niederbronner Straße 21, Sisalweg 16



Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Lizenziert über www.geoport.de

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
von der Niederbronner Straße
aus (Südseite)



Foto 2:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
von der Niederbronner Straße
aus (Süd- und Ostseite)



Foto 3:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
von der Ecke Niederbronner
Straße / Sisalweg aus
(Süd- und Ostseite)



Foto 4:
Ansicht des
Zweifamilienwohnhauses
vom Sisalweg aus
(Ostseite)

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



Foto 7:
Gäste-WC des WE Nr. 1
im Erdgeschoss

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Wesergabe ist untersagt!



Foto 9:
Bad des WE Nr. I
im Obergeschoss



Foto 10:
Schimmel an der Decke im
Bad im Obergeschoss



Foto 11:
Feuchteschaden an der Decke
im Bad im Obergeschoss

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



Foto 13:
Begehbarer Schrank des
WE Nr. I im Dachgeschoss



Foto 14:
Dachterrasse des WE Nr. I
im Dachgeschoss



Foto 15:
Waschküche mit
Heizungsanlage des WE Nr. I
im Kellergeschoss



Foto 16:
Waschküche mit
Heizungsanlage des WE Nr. I
im Kellergeschoss



Foto 17:
Waschküche mit
Heizungsanlage des WE Nr. I
im Kellergeschoss