

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.:
25.093

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



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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68159 Mannheim

Aktenzeichen:

2 K 26/25



Ort:

68159 Mannheim

Straße:

H 7, 9

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 11 im 3.OG
mit Kellerraum Nr. 11
(91/961 Miteigentumsanteil
an Flst. Nr. 3270)**

Wertermittlungsstichtag: **07.10.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 11-

288.000EUR

In Worten: Zweihundertachtundachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 9 Anlagen mit 17 Seiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine 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	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	42
6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss	43
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	45
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	6
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 11 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Wintergarten) im 3.OG des Seitengebäudes eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Seitengebäude sowie Kellerraum Nr. 11 im KG.	
Wertermittlungstichtag	07.10.2025	
Flst.Nr.	3270	
Miteigentumsanteil	91/961	
Grundstücksgröße	554 m ²	
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung Nr. 11 im 3. OG	86,10 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche	137,00 m ²	
Baujahr	1907	
Jahres-Rohertrag	11.112 EUR	
Bewirtschaftungskosten	17,10%	
Liegenschaftszinssatz	1,10%	
Vervielfältiger	26,85	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	32	
Bodenwert	62.952 EUR	
Sachwert	140.340 EUR	
Ertragswert	287.714 EUR	
Vergleichswert	287.879 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 11	288.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	3.345 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	25,92	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,86%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,20%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	731 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 muss der Auftraggeber 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 Auftraggeber 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 Auftraggebers 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. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Die Planunterlagen stimmten mit den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten weitestgehend überein. Dem Sachverständigen wurden die Baugenehmigung des Umbaus 15.05.1986 und des Dachausbaus vom 24.04.1990 zur Verfügung gestellt. Eine zusätzliche Baukateneinsicht erfolgte aus diesem Grunde nicht. 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 Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 68159 Mannheim
Aktenzeichen:	2 K 26/25
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 07.07.2025 (2 K 26/25)
Ort:	68159 Mannheim
Straße:	H 7, 9
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 3270 (davon 91/961 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Stadtkreis Mannheim
Objektbesichtigung:	Am 07.10.2025 (Innenbesichtigung) und 17.09.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer:	Frau xxx und Frau (Mieterinnen) sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

07.10.2025

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 64091 vom 22.05.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 07.07.2025

Von der Gläubigerin

überlassene Unterlagen:

- Bauakten zur Baugenehmigung des Dachausbaus, zur Modernisierung des Vorder- und Seitengebäudes

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 15.02.2001 (UR 239/2001) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.05.2000 mit Plänen und Bewilligung vom 02.03./17.03./22.03.2021 (UR 432/616/516/2021) und Bewilligung vom 16.09.2021
- Schriftliche Auskunft des Amts für Geoinformation und Stadtplanung Mannheim vom 08.10.2025 bzgl. Baulasten
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das geoportal Baden-Württemberg vom 08.10.2025
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 08.10.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-Mannheim.de) am 08.10.2025
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 08.10.2025
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim vom 21.10.2025
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 bzgl. Altlasten
- Schriftliche Auskunft der Hausverwaltung bzgl. Energieausweis, Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 und Mieterliste vom 24.09.2025 und 17.10.2015
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregen- und der Hochwassergefährdungskarte 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 22.05.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:
4 xxxxx

Grundbuch von:

Mannheim

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Mannheim

Blatt:

Nr. 64091

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

91/961 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr.3270 Gebäude- und Freifläche Stadtteil Innenstadt, H 7, 9 mit einer Größe von 554 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohneinheit.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 64081 bis 64083)

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligung vom 15. Februar 2001 (Notariat 2 Mannheim, 2 UR 239/2001) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 36660, 1 hierher übertragen. Eingetragen (AS 203 in 36660) am 08. März 2001.

Hinweis zu der lfd. Nr. 1:

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert.

Die bisherigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu den PKW-Stellplätzen Nrn. 1 und 2 wurden ersetzt.

1) An dem im Plan vom 06.08.2012 mit "PKW-Stellplatz 1" bezeichneten KFZ-Stellplatz wurde ein Sondernutzungsrecht begründet und dem in Blatt 64083 gebuchten Sondereigentum zugeordnet.

2) An dem im Plan vom 06.08.2012 mit "PKW-Stellplatz Nr. 2" bezeichneten KFZ-Stellplatz wurde ein durch Zuweisung aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht begründet.

Bezug: Bewilligungen vom 02.03.2021 (Notar
, UR 432/2021), 17.03.2021 (Notar
UR 616/2021) und 22.03.2021/16.09.2021 (Notar
I, UR 516/2021).

in
,
in

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

Lfd. Nr. 1 bis 4) Die Eintragungen sind bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 5)

Vorkaufsrecht für den ersten das Vorkaufsrecht auslösenden Verkaufsfall
für xxx (xxxx).

Bezug: Bewilligung vom 02.06.2023 (Notar Dr. ,
UVZ 2257/2023). Eingetragen am 30.08.2023

Lfd. Nr. 6)

Allgemeines Verfügungsverbot gemäß §§21 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt, 23 Abs. 3,
32 Abs 1 und 2 InsO.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Abteilung für Insolvenz- und
Restrukturierungssachen - München vom 18.12.2023 (1504 IN 3645/23).
Eingetragen (MAN004/236/2023) am 15.01.2024

Lfd. Nr. 7)

Über das Vermögen des Eigentümers xxx (Abt. I lfd. Nr. 4) ist das
Insolvenzverfahren eröffnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts München -Abteilung für Insolvenz und
Restrukturierungssachen- vom 12.12.2024 (1504 IN 3645/2023).
Eingetragen (MAN026/124/2024) am 08.01.2025.

Lfd. Nr. 8)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht -
vom 12.05.2025 (2 K 26/25).
Eingetragen (MAN024/185/2025) am 22.05.2025.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich mehrerer
Baufuchtenpläne, teils mit Aufbauplan (11.20, 11.5, 11.9, 11.6, 24.ins) mit
Rechtskraft vom 01.04.1962, 25.06.1961, 24.06.1959 und 15.06.1959.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Vier Vollgeschosse, Festlegung von Baufuchten, Bauvorhaben werden ansonsten nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, vom 08.10.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 3270 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 08.10.2025, ist das zu bewertende Gebäude kein Kulturdenkmal. Das Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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, Baufuchtenplan, Denkmalschutzgesetz und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 913,-- Euro. Der Mietvertrag läuft seit 01.04.2025.

Hausverwaltung:

xxxx
xxxx

Hausmeister:

Hausmeisterservice xxxx.

Für die Treppenhausreinigung gibt es von der Eigentümergemeinschaft eine Reinigungsordnung, die geschossweise aufgeteilt ist.

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 und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. 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: 43,6 %

Einpender an den SvB: 62,0 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

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.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum, und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

- 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 Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.



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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufbeobachtung Postleitzahlenbezirk 68159				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	141	4.572 €	2.586 € - 7.037 €	4.222
≤ 70 m² Wohnung	54 (38,3%)	4.484 €	3.086 € - 3.915 €	2.347 (55,6%)
> 70 - 120 m² Wohnung	50 (35,5%)	4.848 €	3.000 € - 7.154 €	2.226 (52,7%)
> 120 m² Wohnung	21 (14,9%)	5.034 €	3.580 € - 8.481 €	1.818 (43,1%)
≤ 120 m² Haus	-	-	-	1.202 (28,5%)
> 120 m² Haus	16 (11,3%)	3.402 €	2.011 € - 7.131 €	1.206 (28,6%)

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

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Innenstadt von Mannheim, im nordwestlichen Teil des Quadranteviertels, im Planquadrat H 7, zwischen Luisenring und Swanseaplatz.

- Bauweise: Geschlossene Zeilenbebauung
- Wohnlage: Mittlere Wohnlage, zentral in der Innenstadt
- Geschäftslage: Keine Geschäftslage
- Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:	Überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der nördlichen Innenstadt, bis zum Marktplatz Mannheim sind es 650 m.

Infrastruktur

Individualverkehr:	Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Zufahrt zur B 44 ist ca. 200 m entfernt. Insgesamt fünf Autobahnen gibt es um Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 650) ist ca. 4 km vom Bewertungsobjekt entfernt, die Auffahrt auf die A 656 ist ca. 7 km 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 Straßenbahnhaltestelle (Mannheim-Dalbergstraße) ist etwa 200 m entfernt. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 2 km entfernt.
Schulen:	In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildende 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:	Bei der Straße H 7 handelt es sich um eine einspurig ausgebaute, asphaltierte Einbahnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten. Es sind Parktaschen vorhanden.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
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 normale innerstädtische Immissionen festgestellt.
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Fluglärm betroffen.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 2 (geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittel" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Für sonstige Naturgefahren (Wintersturm, Erdbeben, Hitze, Starkregen, Waldbrand und Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzerrisiko gilt ab dem Jahre 2071 als erhöht, sowie das gegenwärtige Risiko für Hagel und Blitzschläge.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage in der nördlichen Innenstadt von Mannheim, in Nähe zum Luisenring.

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. 3270 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück.
Grundstücksbreite:	Ca. 12,60 m
Grundstückstiefe:	Ca. 44 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken hin an die Grundstücksgrenze gebaut. Der rückwärtige Gebäudeflügel ist einseitig zum Flst. Nr. 3271 an die Grundstücksgrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht 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. 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. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
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). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Bei der Wertermittlung wird 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 08.10.2025 ist für das Grundstück Flst. Nr. 3270 (H 7, 9) in Mannheim-Innenstadt 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, Fernwärme und Kanalisation
Einfriedigung:	Einfriedigung hofseitig teilweise durch Metallzaun, Mauer und der Grenzbebauung
Außenanlagen:	Betonierte Hoffläche mit einem kleinen begrünten Innenhof und einigen Büschen. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem normalem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Im Hof befindet sich ein Carport (Stahlkonstruktion) mit zwei PKW-Stellplätzen und ein Fahrradunterstellplatz. Die Stellplätze sind per Sondernutzungsrechte einzelnen Eigentumswohnungen zugeordnet. Dem Wohnungseigentum Nr. 11 ist kein Stellplatz zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden, allerdings herrscht insgesamt eine schwierige Parkplatzsituation.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

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

Es lagen vollständige Aufteilungspläne durch das Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vor, sowie die Baugenehmigung vom Jahr 1990 für den Dachausbau.

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. 3270 befindet sich ein viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus Vorderhaus und angebautem Seitengebäude in Massivbauweise mit insgesamt 13 Wohnungen.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 11 im 3. Obergeschoss, links, mit Kellerraum Nr. 11 im Kellergeschoss.

Die Zugang erfolgt von der Straße aus über die Durchfahrt. Der Eingang des Gebäudes liegt an der östlichen Seite des Seitengebäudes.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 11, bestehend aus einer Dreizimmerwohnung mit offener Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Wintergarten im 3. Obergeschoss, links (= im Seitengebäude).

Die Wohnfläche beträgt 86,10 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 11 gehört der Kellerraum Nr. 11 (Kellerabteil) im Kellergeschoss.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

1907

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung um 1990
- Fenster wurden vermutlich um 1990 erneuert
- Anbau wurde 1987 kernsaniert
- Balkone (Stahlkonstruktion) wurden 2010 angebaut
- Treppenhausrenovierung im Jahr 2018
- Übergabestation im Jahr 2022

Anzahl der Geschosse:

Vier Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Steinfundamente

Kellerwände:

Außen- und Innenwände aus Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils Mauerwerk und teils Riegelmauerwerk
Geschossdecken:	Verm. Massivdecken; Stahlträgerdecke mit Beton im Kellergeschoss
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dämmung im Vordergebäude und Pultdach mit Ziegeleindeckung und Dämmung im Seitengebäude
Fassade:	Straßenseitiges Backsteinsichtmauerwerk, ansonsten Putzfassade
Haustür:	Einfache, übliche Haustüre
Treppe:	Massivtreppe mit PVC-Belag und Metallgeländer bis zum 2. OG, Holztreppe mit Holzgeländer ab dem 2. OG und Sandsteintreppe zum KG

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 11 im 3. OG**

Innenrenovierung:	- Renovierung der Wohnung vermutlich um 2020 herum (Malerarbeiten Bodenbeläge etc.) - Renovierung des Badezimmers vermutlich um das Jahr 2000 - Fensteraustausch um 1990
-------------------	--

Ausbau

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, im Wintergarten Aluminiumfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Vorhanden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen und eine Glastüre
Installation:	Teilerneuerte Hausinstallationen
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen in der Küche und im Wintergarten
Sanitärräume:	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und teilgeflieste Wände
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon ist nicht vorhanden; es gibt aber einen Wintergarten

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis:	Es wurde ein Energieausweis vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs am 18.05.2015 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch für das Gebäude lag demnach bei 94,2 kWh/(m²a). Der Primärenergieverbrauch lag bei 61,2 kWh/(m²a).
-----------------	--

Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "verbessert durch einzelne Maßnahmen, aber nicht mehr ganz zeitgemäß" eingeschätzt werden. Im Laufe der Zeit wurde das Dach gedämmt und die Fenster erneuert.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und durchschnittlichen Raumabmessungen. Die offene Küche, am Ende des Flurs, dient als Durchgang zum Wohnraum. Es ist ein Wintergarten mit angrenzendem Abstellraum vorhanden. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Wohnung ist nach Osten und Süden hin orientiert. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau und ohne Mängel/Bauschäden, lediglich die Putzfassade ist renovierungsbedürftig (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden konnte). Gemäß zur Verfügung gestelltem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.11.2023 sind derzeit keine größeren Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Die Erneuerung der Hauswasserstation war zu diesem Zeitraum beschlossen und ein Angebot lag damals vor. Die Kosten sollten durch die Erhaltungsrücklage erfolgen. <u>Wohnungseigentum Nr. 11:</u> Das Wohnungseigentum befindet sich teils in bauzeitgemäßem, überwiegend renoviertem und insgesamt befriedigendem Bauzustand ohne erkennbaren Renovierungs- und Instandhaltungsstau. 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:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Kellerflur, Trockenraum, Technikraum, Abstellraum, Hausanschlussraum

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Dreizimmerwohnung im 3. Obergeschoss eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (ohne Personenaufzug), bestehend aus einem Gebäudeteil zur Straße und einem Anbau im Innenhof, welche mit einander durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind. Das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum befinden sich in befriedigendem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche (als Durchgangszimmer zum Wohnraum), Bad/WC, Flur, Abstellraum und Wintergarten. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 11 im Kellergeschoss zum Wohnungseigentum.

Das Wohnungseigentum war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter dem § 4 vermerkt, dass zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung durch den Eigentümer selbst oder einen Mieter, es der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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 Vergleichswertverfahren 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 Wertermittlungsstichtag 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

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 des 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 eine zum Besichtigungszeitpunkt vermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

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 zwar nur sechs Vergleichspreise, allerdings alle aus dem Wohnhaus H 7, 9 zur Verfügung. Es sind somit genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren ist somit aussagekräftig genug um daraus den Verkehrswert der Immobilie abzuleiten.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

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 Wertermittlungstichtag 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 **1.200,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und Mehrfamilienhäuser. Weitere Parameter (z. B. Grundstücksgröße, wGFZ etc.) sind beim Bodenrichtwert nicht hinterlegt.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **1.200,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Eine Veränderung des Bodenwertes seit Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	1.200 EUR
Evtl. Zu- oder Abschlag	0 EUR
Bodenwert angepasst:	1.200 EUR

Berechnung:

Flst. Nr. 3270 mit einer Größe von 554 m²:

$$554 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ EUR} = 664.800 \text{ EUR}$$

Anteiliger Bodenwert WE Nr. 11

$$\text{davon } 91/961 \text{ Miteigentumsanteil} = \mathbf{62.952 \text{ EUR}}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert WE Nr. 11} = 62.952 \text{ EUR}}$$

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:

Mehrfamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. 11

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 137,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2, mit 7 bis 20 WE

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 765 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 74 m²) x -4%

-(anhand TE übernommen)-

Grundrissart (Zwei- bis Dreispänner) x -1%

Summe der Zu- und Abschläge: + -5%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,95

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

1907

Gebäudealter

Ca. 118 Jahre (älter als GND)

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1907 erbaut wurde und in den 1980/90er Jahren umgebaut und modernisiert/saniert wurde. In diesem Zuge wurden zu etwa dieser Zeit die Fenster erneuert sowie die Dachdeckung und die Dachdämmung. 2010 wurden Balkone in Stahlkonstruktion angebaut.

In der zu bewertenden Wohnung Nr.115 wurden um 2020 Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, Bad/WC wurden etwa um 2000 herum renoviert.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWertA sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Punkte	20	8

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 d. 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 der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b 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:	Ca. 118	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	8	Punkte

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

RND	32	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:			765,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,950	= 726,75EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 1.370,65EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	137,00	= 187.779 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			187.779 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Balkone, anteilig			6.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			193.779 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 193.779 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Regionalfaktoren angesetzt, daher wird ein Faktor von 1,0 angesetzt.

= 1,00

Angepasste Herstellungskosten

= 193.779 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

193.779 EUR x 0,4000 = 77.512 EUR

Wohnungseigentum Nr. 11

= 77.512 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 11	=	77.512 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.512 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	3.876 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		81.388 EUR
zzgl. Bodenwert		62.952 EUR
Vorläufiger Sachwert		144.340 EUR

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 Gemeinschaftseigentum:

- Putzfassade ist renovierungsbedürftig

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund
des Renovierungsstaus am Gemeinschafts-
eigentum: = 4.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen
Renovierungs- und Instandhaltungsstau am
Wohnungseigentum:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 4.000EUR

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.

Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht von Mannheim sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	144.340EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		144.340EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	4.000EUR
Sachwert	=	140.340EUR

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,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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.

2.) 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.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. 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,

- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

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 pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **17,10 %** 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 Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
-----------	---	---------	---	--------

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	86,10	m² Wohnfläche	=	1.205EUR
----------	-------	---------------	---	----------

Mietausfallwagnis:

11.112,00EUR	2,0%		=	222EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist ein Energieausweis vorhanden.

Bei dem vorliegenden Endenergiebedarf wird anhand der Angaben mit Hilfe des Co2-Rechentools ermittelt, dass der Vermieter 30% der gesamten Kohlendioxidkosten trägt. Anteilig für die ETW Nr. 11 wären dies:

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

= 44EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.900EUR

Das entspricht ungefähr

17,10%

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 2024 Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG

RND: 30 - 45 Jahre

16 Fälle

Wohnfläche: 30 - 50 m²

1,50%

(Spanne 0,3 - 2,6 %)

RND: 30 - 45 Jahre
Wohnfläche: 51 - 90 m²

50 Fälle
1,10% (Spanne 0,2 - 2,2 %)

RND: 46 - 60 Jahre
Wohnfläche: 30 - 50 m²

nur 3 Fälle

RND: 46 - 60 Jahre
Wohnfläche: 51 - 90 m²

12 Fälle
1,60% (Spanne 1,1 - 1,9 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien) 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:**

1,10%

(Einstufungskriterien: vermietete Dreizimmerwohnung im 3. OG eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Innenstadt, mittlere Wohnlage, sehr gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer).

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).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 32 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei. Teilweise wurden Maße aus dem Plänen herausgemessen bzw. von anderen Geschossen übernommen.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 11 im 3. OG. links : 86,10 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 913,- Euro. Der Mietvertrag läuft seit 01.04.2025.
Die Höhe der Nebenkosten belaufen sich auf 180,- Euro.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum liegt bei 100,- Euro.

Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklagen für das Gesamtobjekt und das einzelne Wohnungseigentum wurde bei der Hausverwaltung angefragt, sind aber ohne Rückmeldung geblieben.

Mietspiegel

Für die Stadt Mannheim gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2025, der seit dem 16.12.2024 gültig ist, ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten:

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung
9,59 EUR	(8,15 bis 11,22 Euro)

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

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde 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 Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Mannheim bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 12,00 Euro/m² (Preisspanne 7,10 bis 23,46 Euro/m²). Für die Mannheimer Innenstadt mit Stadtteil Jungbusch liegt der Durchschnitt der Bestandsmieten bei 13,12 Euro/m² (Preisspanne 7,80 bis 26,21 Euro/m²).

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 Wohnungen bei rund 10,50 bis 11,-- Euro pro m² Wohnfläche (je nach Renovierungsgrad). Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt. Berücksichtigt wurde auch, dass die Wohnung über einen Wintergarten verfügt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **10,75 Euro pro m² Wohnfläche** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Die tatsächliche Miete liegt im Bereich der marktüblich erzielbaren Miete.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang dennoch, dass gemäß § 57a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren besteht:**

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 11	86,10	10,75EUR	926EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 926EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 11.112EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.900EUR
Reinertrag			= 9.212EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 62.952EUR x 1,10%			= -692EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 8.520EUR
Barwertfaktor bei 32 Jahren RND 1,10% Liegenschaftszinssatz			x 26,85
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 228.762EUR
zzgl. Bodenwert			= 62.952EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 291.714EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -4.000EUR
Ertragswert			= 287.714EUR

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 Wertermittlungstichtag 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 Immobilienmarktbericht Mannheim von 2024 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen mit Wohnflächen bis 45 m² im Mittel auf 3.712,- Euro pro m² Wohnfläche, von 46 bis 70 m² im Mittel auf 3.276,- Euro pro m² Wohnfläche, von 71 bis 95 m² im Mittel bei 3.296,- Euro pro m² und von 96 bis 120 m² im Mittel bei 4.004,- Euro pro m². Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 833 Verkaufsfälle.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen werden im Grundstücksmarktbericht nach Stadtteil aufgeführt. Die Mittelpreise variieren stark je nach Stadtteil. Für Wohnungen mit 71 bis 95 m² Wohnfläche liegen die Mittelpreise zwischen 2.235,- Euro pro m² für Sandhofen und 4.190,- Euro für Oststadt. Für die Innenstadt wird für diese Wohnflächenspanne ein Mittelpreis von 3.274,- Euro pro m² angegeben (19 Verkaufsfälle).

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim gibt 6 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 und 2021 mit Wohnflächen von 37 bis 81 m² an.

Alle Wohnungen befinden sich im Planquadrat H 7 im zu bewertenden Gebäude.

Für 2022 bis 2024 liegen keine Vergleichspreise vor.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ²
H 7	2. OG	24.09.2020	1907	81 m ²	3.457 EUR
H 7	1. OG	15.04.2021	1907	47 m ²	3.639 EUR
H 7	2. OG	15.04.2021	1907	37 m ²	3.541 EUR
H 7	3. OG	15.04.2021	1907	37 m ²	3.452 EUR
H 7	EG	28.04.2021	1907	41 m ²	3.781 EUR
H 7	3. OG	10.06.2021	1907	81 m ²	3.519 EUR
				Gesamt	21.389 EUR

Statistik

Mittelwert: 3.565 EUR

Auswertung

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.565,- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 3.313,- Euro und über 3.817,- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft

Mittelwert:	3.565 EUR
Variationskoeffizient:	0,04
Median:	3.530 EUR
Standardabweichung	126 EUR
2-fache Standardabweichung:	252 EUR

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,04. Das deutet auf eine sehr geringe Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichswertes somit gut geeignet.

Das Vergleichswertverfahren dient in diesem Falle als maßgebliches Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes.

Es liegen zwar nur sechs Vergleichspreise vor, da diese aber im gleichen Gebäude liegen, sind die Werte sehr gut vergleichbar.

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68159 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bereich 68159				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	141	4.572 €	2.586 € - 7.537 €	4.222
≤ 70 m² Wohnung	54 (38,3%)	8.488 €	3.086 € - 5.915 €	2.347 (55,6%)
> 70 - 120 m² Wohnung	50 (35,5%)	4.840 €	3.009 € - 7.154 €	2.226 (52,7%)
> 120 m² Wohnung	21 (14,9%)	5.034 €	3.580 € - 8.481 €	1.818 (43,1%)
≤ 120 m² Haus	-	-	-	1.202 (28,5%)
> 120 m² Haus	16 (11,3%)	3.402 €	2.011 € - 7.131 €	1.206 (28,6%)

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

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Dreizimmerwohnung mit etwa 86 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der nördlichen Mannheimer Innenstadt.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 3.390,-- Euro pro m² für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei eher an der Kaufpreissammlung als auf die Auswertung im Immobilienmarktbericht, da die zeitliche Entwicklung anhand des Wohnungseigentumsindex angepasst werden kann.

Es wird auch berücksichtigt, dass die Preise seit dem 3. Quartal 2022 deutlich rückläufig sind (Ukraine-Krieg, stark gestiegene Bauzinsen, unsichere wirtschaftliche Lage, hohe Energiekosten, zeitweise hohe Inflationsrate). Insbesondere bei Wohnobjekten, welche in keinem energetisch guten Zustand sind, muss derzeit mit Preisabschlägen und längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden.

Im zeitlichen Verlauf der Verkaufspreise in dem Immobilienmarktbericht 2024 Mannheim lässt sich für den Zeitraum Frühjahr 2021 bis Mitte 2024 zunächst ein Anstieg bis zum Frühjahr 2022 und danach ein Abfallen der Verkaufspreise für Wohnungseigentum erkennen.

Insgesamt beträgt die Veränderung von Mitte 2021 (fünf der sechs Verkaufsfälle liegen in diesem Zeitraum) bis Mitte 2024 bei etwa -2 %. Zum Wertermittlungstichtag hin war der Markt stabil. Es wird daher ein Abschlag wegen zeitlicher Anpassung von -2 % vorgenommen.

Die durchschnittliche Wohnfläche der sechs Vergleichsobjekte liegt bei 54 m². In der Regel werden Objekte mit geringerer Wohnfläche zu höheren m²-Preisen veräußert als große Wohnungen. Es wird daher ein Abschlag wegen abweichender Wohnungsgröße für das WE Nr. 11 von 3,0 % für markt- und sachgerecht erachtet.

In der Auswertung des Gutachterausschusses sind keine Angaben zu Ausstattung oder Standardstufe vorhanden. Es wird im Mittel von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Die WE Nr. 5 verfügt über einen durchschnittlichen Standard. Es wird daher kein Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Mittelwert	3.565,00EUR
Abschlag zeitliche Anpassung -2,0 %	-71,00EUR
Abschlag Wohnungsgröße -3,0 %	-107,00EUR
Ab-/Zuschlag Ausstattungsstandard 0 %	0,00EUR
	3.387,00EUR

Marktgerechter Vergleichswert für
das WE Nr. 11: -gerundet- **3.390 EUR**

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5:

Berechnung

Wohnfläche in m ²	Preis /m ²		
86,10	x	3.390 EUR	= 291.879 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			291.879 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -4.000 EUR
Vergleichswert			= 287.879 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	140.340EUR
ERTRAGSWERT	287.714EUR
VERGLEICHSWERT	287.879 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

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 zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 geschätzt:

91/961 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 3270, H 7, 9 Stadtteil Innenstadt in 68159 Mannheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 mit Kellerraum Nr. 11:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	288.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 11-	
(in Worten: Zweihundertachtundachtzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 08.10.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Hausverwalter:

xxxxxxx
xxxxxxx
xxxxxxx
xxxxxxx

Mietsituation:	Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 913,-- Euro. Der Mietvertrag läuft seit 01.04.2025.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Es wurde ein Energieausweis vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs am 18.05.2015 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch für das Gebäude lag demnach bei 94,2 kWh/(m²a). Der Primärenergieverbrauch lag bei 61,2 kWh/(m²a).
Bauauflagen, baubehörd- liche Beschränkungen:	Sind keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein

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, 01.12.2025

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 2025/26
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2024