

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!**

20.09.2025
Az.: 11397-ZV/MA
Gesch.Z.: 2 K 331/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB des

mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks in

68169 Mannheim-Neckarstadt (West), Fröhlichstraße 19



Grundbuch von <i>Mannheim</i>	Blatt Nr. 89.364	Lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Neckarstadt</i>	Flurstück 157/4	

Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 14. August 2025 ermittelt mit rd.

400.000.- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.2	Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Mehrfamilienwohnhaus	10
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht	10
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	12
3.1.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	12
3.1.3.2	Keller und Dach	12
3.1.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.1.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	13
3.1.4.1	Ausstattung der Wohnbereiche im Erd-/ Ober- und Dachgeschoss	13
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2	Nebengebäude	14
3.3	Außenanlagen	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Ertragswertberechnung	21
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
4.5	Verkehrswert	31

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	34
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	35
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
7	Verzeichnis der Anlagen	37

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsgrundstücks: Ein mit **einem Mehrfamilienwohnhaus (drei Wohneinheiten)**,
bebautes Grundstück.

Objektadresse: **68169 Mannheim-Neckarstadt (West), Fröhlichstraße 19**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von
Mannheim Blatt Nr. 89.364
BV-Nr. 1 Fröhlichstraße 19
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Neckarstadt (West)
Flst. Nr. 157/4,
219 m².

1.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
69159 Mannheim

Auftrag vom 14.04.2025

Eigentümer
(lt. Grundbuch): Sind dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 180 ZVG)
Beschluss des AG Mannheim vom 14.04.2025

Wertermittlungstichtag: **14. August 2025**

Anmerkung: **Dieser Stichtag gilt für jedwede, im Gutachten unter den ent-
sprechenden Bewertungsabschnitten vorhandene Beschreibungen,
Hinweise und sonstige Angaben wie Mieten, Kosten, Werte oder
allgemeine Aussagen.**

Tag der Ortsbesichtigung: 14. August 2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin und der Sachverständige.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 16.12.2024,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auskünfte der Stadt Mannheim zu möglichen Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
- Auskünfte der Stadt Mannheim/ Gutachterausschluss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (2024),
- Mietspiegel der Stadt Mannheim (2025/2026),
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadtkreis:	Mannheim (MA)
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Die Quadrate- und Universitätsstadt Mannheim, drittgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg, Oberzentrum, sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, zählt mit seinen insgesamt 17 Stadtbezirken (24 Stadtteilen), ca. 320.000 Einwohner. Im Stadtteil Mannheim-Neckarstadt (West)/ Jungbusch selbst sind ca. 34.000 Personen ansässig.</p> <p>Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. 2,3 Mio. Einwohner.</p>
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 500 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 200 m; (Straßenbahn-Haltestelle): ca. 350 m; (Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschluss, sowie Busbahnhof): ca. 3,5 km; Stadtmitte: ca. 1,5 km; City-Airport Mannheim: ca. 6,5 km.</p> <p>Sämtliche Schularten, sowie Kindergärten und -tagesstätten können in Mannheim (insbesondere im Stadtteil Neckarstadt und den direkt angrenzenden Stadtteilen), besucht werden.</p> <p><u>Straßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">-BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 14,0 km-BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 4,0 km,-BAB 61 (Mutterstadt - Koblenz): ca. 14,5 km,-BAB 65 (Landau/ Pfalz - Mutterstadt): ca. 13,0 km,-BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 10,5 km,-BAB 650 (Mannheim - Bad Dürkheim): ca. 5,5 km,-BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 8,5 km,-BAB 659 (Mannheim - Viernheim): ca. 7,0 km. -B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 19,0 km;-B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 10,0 km,,-B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 3,5 km,-B 37 (Mannheim-Neckarstadt (West)/ Verbindung zwischen der BAB 650 und 656): ca. 2,5 km,;-B 38 (Mannheim - Weinheim): ca. 1,5 km,-B 44 (Biblis - Rheingönheim): ca. 250 m. <p><u>Städte:</u></p> <p>Frankfurt am Main: ca. 78 km; Heidelberg: ca. 21 km; Heilbronn: ca. 83 km; Stuttgart: ca. 125 km; Karlsruhe: ca. 70 km; Kaiserslautern: ca. 60 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 5 km; Speyer: ca. 28 km.</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Fröhlichstraße handelt es sich um eine im zentralen Stadtteilbereich von Mannheim-Neckarstadt (West), zwischen Lange- und Pumpwerkstraße gelegene Wohnanliegerstraße, mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich zwischen Mittel- und Langestraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von ausschließlich mehrgeschossiger, stark verdichteter Bebauung als Wohn- und Geschäftshäuser, bzw. Mehrfamilienwohnhäuser.

Beeinträchtigungen:

In der Lage des Wertermittlungsobjektes sind mittlere Immissionen in Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr. 157/4,
219 m².

- Straßenfront ca. 10,5 m.
- Breite ca. 10,5 m.
- Tiefe ca. 21,0 m.
- rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Straße besteht aus Bitumen. Es sind beidseitig, mit Betonplatten befestigte Gehwege, sowie (ingeschränkte) Stellplatz-Möglichkeiten für Kraftfahrzeuge an den Fahrbahnrändern, vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Kanal- und Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 157/2, 158 und 156 (öffentliche Verkehrsfläche Fröhlichstraße), errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasser-schäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.12.2024 vor.

Hiernach sind in der Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

-lfd. Nr. 2:

Sanierungsvermerk (über die Einleitung des Sanierungsverfahrens)

-lfd. Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Eine Berücksichtigung der Eintragung an der lfd. Nr. 3 erfolgt im Gutachten nicht. Der Vermerk wird nach Abschluss des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Zur Eintragung der lfd. Nr. 2, vgl. Ziffer 2.5.1.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsgrundstück war am Wertermittlungsstichtag im Wesentlichen vermietet (EG und OG). Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere (schuldrechtliche) Nutzungsverträge, sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die entsprechenden Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich jedoch kein Überbau vor.

Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, insbesondere nach Auswertung der amtlichen Flurkarte, nicht ermittelt werden. Auch der Eigentümerin ist nichts von einem (aktuellen) Überbau bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Sind nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West II (SZP)“, Nr. 31.1.26, vom 24.07.2018, mit Erweiterung des Sanierungsgebiets vom 03.11.2020.

Anmerkung:

Die Sanierung wird jedoch im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, d.h. die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschossen. Insofern werden auch keine Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben.

Die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorgänge nach § 144 BauGB finden hingegen Anwendung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „*vorbereitender Bauleitplan*“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sofern ein solcher (wie hier) nicht erlassen wurde, gilt § 34 BauGB als sog. „Ersatzvorschrift“.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 31.1.26, der lediglich Vergnügungsstätten im Stadtteil Neckarstadt festsetzt.

Die Stadt Mannheim hat für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks bislang keinen (weiteren) Bebauungsplan aufgestellt (§ 30 BauGB). Auch ist ein solcher nicht im Stadium der Planaufstellung begriffen (§ 33 BauGB).

Bauplanungsrechtliche Fragen sind demgemäß nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), zu beantworten.

Anmerkung:

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist¹.

¹ BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (Mehrfamilienwohnhaus).

Hierbei werden die formelle und materielle Legalität der **baulichen Anlagen und Nutzungen** vorausgesetzt.

Eine Einsichtnahme in die Bauakten war nicht möglich. Sämtliche Bauakten verbrannten während des 2. Weltkriegs.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich (persönlich) eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit einem **voll-unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück. Die Baulichkeiten wurden im ca. Jahr 1940 errichtet.

Die 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 beschrieben.

In Bezug auf die Baulichkeiten wird ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/ Tab. 2 der Sachwert-Richtlinie) als solcher unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben. Bei der DG-Wohnung wird ein einfacher Ausstattungszustand unterstellt. Der Grad der Renovierung ist auch der Eigentümerin nicht bekannt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und die Baujahre beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie der Auskünfte der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümerin. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgten keine Funktionsprüfungen bei Türen, Fenstern, bzw. Leitungssystemen oder der Heizungsanlage.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war nur das Betreten des Treppenhauses, der Allgemeinräume im KG, sowie der Wohnungen im EG und OG möglich. Ein Betreten der Wohnung im DG, sowie des nicht ausgebauten Dachboden-Spitzes, war nicht möglich.

3.1 Mehrfamilienwohnhaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus -zwei Vollgeschoss mit ausgebautem DG- (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahre:	ca. 1940 (Ursprungsbaujahr) als Annahme 1990 (fiktives Baujahr)
Sanierungen/ Modernisierungen:	(2025/ fiktiv) 1. Erneuerung der Heizungsanlage. 2. Sanierung der äußeren Holzbauteile, insbesondere der Dachgauben. 3. Sanierung des Treppenhauses, incl. der Eingangstüren. 4. Sanierung des Dachboden-Spitzes (Beseitigung von Taubenkot). 5. Herstellung des Außenputzes der nord-westlichen Gebäudeseite. 6. Modernisierung der Wohnungen im EG und OG (incl. der sanitären Einrichtungen (2010 – 2015).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansichten:	Verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Lager- und Abstellflächen, Mieterkeller
Erd- bis Dachgeschoss:	<u>Drei Wohneinheiten, bestehend aus</u> Diversen Aufenthaltsräumen, Küchen, Fluren, sanitären Anlagen.
Dachgeschoss (Dachbodenspitz) (nicht ausgebauter Bereich):	Lager- und Abstellflächen

Anmerkung:

Für die Bereiche des ausgebauten Dachgeschosses, sowie des nicht ausgebauten Dachboden-Spitzes können keine Aussagen über einen eventuellen Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge getroffen werden, da diese Bereiche nicht betreten werden konnten.

Jedoch ist davon auszugehen, dass im Bereich des Dachbodenspitzes ein erheblicher Taubenbefall vorliegt. Große Mengen Taubenkot sind bereits auf dem DG-Treppenhauspodest ersichtlich.

Im Gutachten wird, auch nach Rücksprache mit der Eigentümerin (mit Ausnahme des Dachboden-Spitzes), von Schadensfreiheit ausgegangen.

Tiefgreifendere Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Beton, bzw. Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, bzw. Bimsstein
Innenwände:	Mauerwerk, bzw. Bimsstein
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingangsbereiche:	Einstufige Hauszugangsbereiche (straßenseitig und rückwärtig). Holz-Eingangstüren, mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen
Treppenhaus:	
Bodenbeläge:	Kunststeinfliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen:	
Treppe zum Untergeschoss:	Massivtreppe mit Tritt- und Stellstufen.
Treppen zu den Obergeschossen:	Holztreppen mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Stellstufen, sowie Holz-Geländern.

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Estrich, bzw. Belag mit Natur-/ Bruchsteinen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. nur verputzt
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, bzw. nur verputzt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl.
Dachform:	Satteldach (mit Dachaufbauten (Gauben), jedoch ohne Dachflächen- fenster).
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung

3.1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trink- wassernetz.
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.

3.1.4 Besondere Ausführung und Ausstattung

3.1.4.1 Ausstattung der Wohnbereiche im Erd-/ Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel in den Objektbereichen, sonst Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Laminat, bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Fenster und Kunststoff-Fenstertüren, isolierverglast

Türen:

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation.

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installationen: Duschen, WCs, Waschbecken

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Zubehör:	Nicht vorhanden. Die in den Wohnungen vorhandenen Küchen stehen im Eigentum der Mieter.
Belichtung und Besonnung:	Befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktional
Bauschäden/ Baumängel:	<ol style="list-style-type: none">1. Erfordernis der Erneuerung der Heizungsanlage.2. Erfordernis der Sanierung der äußeren Holzbauteile, insbesondere der Dachgauben.3. Erfordernis der Sanierung des Treppenhauses, incl. der Eingangstüren.4. Erfordernis der Sanierung des Dachboden-Spitzes (Beseitigung von Taubenkot, sowie Dämmung des Daches).5. Herstellung des Verputzes der nord-westlichen Gebäudeseite zur Beseitigung einer (latenten) Feuchtigkeitsquelle im Haus.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Barrierefreiheit:	<p>Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „<i>bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.</i>“</p> <p>Die Barrierefreiheit ist vorliegend nicht gegeben. Der Zugang zum Haus ist nicht ebenerdig möglich. Die Obergeschosse sind nur über Treppen erreichbar.</p> <p>Technische Hilfsmittel wie Aufzüge, Treppenlifte o.ä. sind derzeit nicht vorhanden.</p>
Beurteilung des Allgemeinzustandes:	Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt am Wertermittlungsstichtag einen, mit teilweise deutlichem Instandhaltungsstau behafteten Eindruck.

3.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

An einen, ca. 50 m² großen, unbefestigten Innenhof, schließt sich nord-westlich der Gartenbereich an. Dieser ist komplett verwildert und weist urwaldartige Züge auf. Ein Betreten war nicht möglich. Ein im dortigen Bereich ebenfalls vorhandenes (abbruchreifes) Holz-Gartenhaus, bleibt im Gutachten unberücksichtigt.

Zur Wiederherstellung der Gartenanlage (incl. Rodungsmaßnahmen und Raseneinsaat), fallen mind. Kosten i.H. von 20.000.- € an.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **einem Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **68169 Mannheim-Neckarstadt (West), Fröhlichstraße 19** zum Wertermittlungsstichtag **14.08.2025** ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	89.364	1
Gemarkung	Flurstück	Flächen
Neckarstadt	157/4	219 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- 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 den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- **den örtlichen Verhältnissen,**
- **der Lage und**
- **des Entwicklungszustandes gegliedert und**
- **nach Art und Maß der baulichen Nutzung,**
- **der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und**
- **der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt**

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**-, aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

In diesem Zusammenhang hat der BGH mit Urteil vom 13.07.1970 – VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.“

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen. Dies ist z.B. bei Mietshäusern und Geschäftshäusern der Fall.

Ebenso: OLG Hamburg vom 24.04.1970, 1 U 117/69, WM 1070 S. 945 (948).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum **Stichtag 01.01.2025** für Wohnbauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, 700.- €/m² Grundstücksfläche.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertnummer:	=	33 10 0956
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	=	Eine sog. „Referenzgrundstücksfläche“ wurde vom Gutachterausschuss nicht festgelegt
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA) für Mehrfamilienwohnhäuser
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	700,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	700,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	14.08.2025	× 1,03	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	721,00 €/m ²
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	×	1,00
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	721,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	721,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwertes				
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	721,00 €/m ²
Fläche			×	219 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	157.899,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025

rd. 158.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit rd. 3 % angenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der **vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung mit dem entsprechenden Barwertfaktor (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Alternativ zu dieser als sog. „**allgemeines Ertragswertverfahren**“ gemäß § 28 ImmoWertV 21 bezeichneten Darstellung kann der Ertragswert auch nach dem sog. „**vereinfachten Ertragswertverfahren**“ gemäß § 29 ImmoWertV 21 ermittelt werden.

Hierbei erfolgt zunächst unter Berücksichtigung des jeweiligen **Liegenschaftszinssatzes** und der **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen die **Kapitalisierung** des um die **Bewirtschaftungskosten** verminderten **Rohertrags (Reinertrag)** mit dem entsprechenden Barwertfaktor. Diesem Wert ist schließlich der auf den Wertermittlungstichtag abgezinste **Bodenwert** hinzuzurechnen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem (vorläufigen) Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Erdgeschoss	82,50	9,50	783,75	9.405,00
	Obergeschoss	88,00	9,00	792,00	9.504,00
	Dachgeschoss	82,50	4,00	330,00	3.960,00
Summe		253,00		1.905,75	22.869,00

Das Wertermittlungsgrundstück war am Wertermittlungsstichtag (bis auf die Wohnung im DG) voll vermietet.

a) Die Ertragswertermittlung der Wohnungen im EG und OG erfolgt auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete**. Die tatsächliche Miete beträgt hierbei 5,75 bzw. 5,45 €/m² Wfl.

Entsprechende Berechnungen haben ergeben, dass im Verhältnis zur marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete eine Mietdifferenz i.H. von rd. 60.000.- € besteht.

Dies unter der Maßgabe, dass die tatsächliche Nettokaltmiete alle drei Jahre um 15 % erhöht wird und die marktübliche Nettokaltmiete pro Jahr um 2,0 % ansteigt, was einen Zeitrahmen von rd. 12 Jahren erfordert, bis sich beide Mieten in etwa angeglichen haben.

Dieser Mindermietbetrag wird über die beschriebenen auf 12 Jahre zu 5 % abgezinst und als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (vgl. S. 30).

b) Die leerstehende Wohnung im DG wird mit der **letzten tatsächlichen Nettokaltmiete** berücksichtigt. Es wird hierbei von einem einfachen Ausstattungszustand ausgegangen.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		22.869,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	5.076,38 €
22,19 % des Rohertrags (gemäß Einzelaufstellung)		
jährlicher Reinertrag	=	17.792,62 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,80 % von 158.000,00 €		
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	2.844,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.948,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,801
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	385.689,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	158.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	543.689,34 €
marktübliche Zu- und Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	543.689,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	138.500,00 €
Ertragswert	=	405.189,34 €
	rd.	400.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Hinsichtlich der Wohnflächen wurde auf die von der Eigentümerin vorgelegten Flächenangaben zurückgegriffen. Laut der Eigentümerin sollen diese Maße bei der Wertermittlung Verwendung finden. Ein Innenaufmaß wurde ausdrücklich nicht gewünscht.

Rohrertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet aus

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- dem Wohnraum-Mietspiegel der Stadt Mannheim 2025/2026,,
- dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnungsmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal.

b) In [7] wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 535 Gemeinden in Deutschland, sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.848 Gemeinden in Deutschland vor. Dies entspricht dem Wohnraum von ca. 55 % der Bevölkerung Deutschlands.

Die Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (u.a. Einzelmieten aus der landesweiten Gutachterstätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren.

Das Ergebnis stellt ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem dar. Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgt durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 453.277 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten.

Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag war der 01.04.2025, die Veröffentlichung erfolgte am 30.07.2025.

c) Der Mietspiegel 2025/ 2026 der Stadt Mannheim weist für Wohnflächen von 83 m² eine Basismiete von 8,92 €/m² und für Wohnflächen von 88 m², eine Basismiete von 8,98 €/m² aus. Entsprechende Zu-/ Abschläge für Baujahr, sonstige Ausstattungs-, bzw. Sanierungsmerkmale und Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen, wurden entsprechend berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten (359,- € x 3)	----	----	1.077,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.542,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	457,38
Summe			5.076,38 (22,19 % des Rohertrags)

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses des Stadt Mannheim,
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der vorgenannten bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7],
- bestimmt und angesetzt.

a) Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim:

Beschluss des Gutachterausschusses						
	Anzahl der auswertbaren Fälle	Liegenschaftszinssatz			Jahresrohertragsfaktor	
		arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	Spanne	arithmetisches Mittel
Ein-/Zweifamilienhäuser						
20 - 65 Jahre RND	(3)	(3,9 %)	(+- 0,8)	(3,9 - 5,5 %)	(17,2 - 20,8)	(19,4)
Drei-/Mehrfamilienhäuser						
20 - 55 Jahre RND	14	2,9 %	+- 0,2	1,5 - 4,7 %	16,2 - 23,8	19,5
gewerblich genutzte Gebäude						
20 - 40 Jahre RND	5	3,8 %	+- 0,8	1,9 - 5,2 %	14,5 - 18,1	16,6
Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%						
20 - 50 Jahre RND	(3)	(4,8 %)	(+- 0,4)	(4,2 - 5,8 %)	(13,9 - 16,0)	(15,1)
Wohnungseigentum nach WEG						
30 - 45 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	16	1,5 %	+- 0,2	0,3 - 2,6 %	22,4 - 30,9	28,7
30 - 45 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	50	1,1 %	+- 0,1	0,2 - 2,2 %	24,6 - 34,4	28,5
46 - 60 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	(3)	(1,0 %)	(+- 0,2)	(0,5 - 1,3 %)	(35,3 - 37,3)	(36,3)
46 - 60 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	12	1,6 %	+- 0,1	1,1 - 1,9 %	27,7 - 41,7	32,4
Studentenappartements nach WEG						
30 - 45 Jahre RND bis 45 m ² Wohnfläche	17	2,9 %	+- 0,2	1,3 - 4,6 %	14,3 - 21,8	18,6
46 - 60 Jahre RND bis 45 m ² Wohnfläche	-	-	-	-	-	-

Anmerkung: Werte in () besitzen eine statistische Unsicherheit

b) Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag folgendes Modell zugrunde:

Grundstücksmarktbericht 2024

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen
Normierter Kaufpreis	<p>Wohneigentume und bebaute Grundstücke:</p> <p>Eingabe des im Vertrag angegebenen Kaufpreises, umgerechnet auf definierte Normverhältnisse (z. B. Abzug von Kaufpreisteilen für Zubehör und Inventar).</p> <p>Ausschluss von Kaufpreisen mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Nur Wiederverkäufe bzw. Zweiterwerbe.</p> <p>Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der normierte Kaufpreis kann auch typische Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. enthalten, sofern diese nutzbar sind.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) aus dem Wohneigentum bzw. Grundstück. Als Grundlage hierfür wurde im Sinne § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.</p> <p>Wohneigentume:</p> <p>Bei Wohneigentume und Studentenapartements wurde die Miete aus dem zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses aktuellen Mietspiegel der Stadt Mannheim angesetzt.</p> <p>Bebaute Grundstücke:</p> <p>Die Mieten für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, für gewerblich genutzte Grundstücke sowie für Mischgrundstücke werden in der Höhe angesetzt, die von den Eigentümern in den Fragebögen angegeben worden sind.</p> <p>Die Mieterträge für Wohnraum wurden auf Grundlage des zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses aktuellen Mietspiegels der Stadt Mannheim überprüft. Die angegebenen Gewerbemieten wurden nicht auf ihre Nachhaltigkeit bzw. Richtigkeit überprüft.</p>

Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

Grundstücksmarktbericht 2024

<p>GND/RND</p>	<p>Wohneigentume: Eingabe der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwei-, Drei-, Mehrfamilienwohnhaus, Mischgrundstücke und Wohnhochhaus 70 Jahre GND / mind. 30 Jahre RND <p>Bebaute Grundstücke: Eingabe der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen. (Modifizierung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der SW-RL)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Zweifamilienwohnhaus 70 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND - Drei- und Mehrfamilienwohnhaus, Bürogebäude, Wohnhochhaus, gemischt genutzte Gebäude 70 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND - gewerblich genutzte Gebäude, Einzelhandel, Garagen 60 Jahre GND / mind. 20 Jahre RND
<p>Bewirtschaftungskosten</p>	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 und Anlage 3 ImmoWertV:</p> <p>Verwaltungskosten: Wohneigentume: 357,00 EUR* jährlich je Eigentumswohnung. Bebaute Grundstücke (kein Gewerbe) 298,00 EUR* jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Gewerbliche Nutzung: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.</p> <p>Instandhaltungskosten: Wohneigentume und bebaute Grundstücke (kein Gewerbe) 11,70 EUR* jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Gewerbliche Nutzung: 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. 50 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p>

Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

Grundstücksmarktbericht 2024

	<p>30 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>Mietausfallwagnis: Wohneigentume und bebaute Grundstücke (kein Gewerbe) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</p> <p>Gewerbliche Nutzung: 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags</p> <p>*Jährliche Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung: Die genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Die jährliche Wertfortschreibung erfolgt mit dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht (kaufmännisch auf 1 Euro gerundet).</p>
<p>Bodenwert BW</p>	<p>Für die Ermittlung des Bodenwerts wird der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses aktuelle Bodenrichtwert - ohne Bebauungsabschlag - herangezogen.</p>

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Mannheim)

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

c) In [1] wurde der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 71.321 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienwohnhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 89 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.04.2025, die Veröffentlichung erfolgte am 30.07.2025. Hierbei beträgt der Liegenschaftszinssatz 1,80 %.

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Er bezieht sich auf das beschriebene Objekt in einer normalen/ durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue). Er berücksichtigt auch die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

Datengrundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreisdaten stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreisinformationen wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Liegenschaftszinssätze die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten) Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen, Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL, bzw. nach Sprengnetter (vgl. Kapitel 3.02.4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung Bodenwert: abgabenfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag) Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem Bewertungsmodells des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim. Es werden vorliegend 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, bzw. in den Wertansätzen des Gutachtens als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene (nachfolgende) Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Ein „mittlerer Ausstattungszustand“ für das ca. im Jahr 1940 errichtete Mehrfamilienwohnhaus ist vorhanden, bzw. wurde als bereits gegeben angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21), eingeordnet.

Nach dieser Methode sollen **vornehmlich** Maßnahmen beschrieben werden, die **innerhalb der letzten 15 Jahre verwirklicht wurden** bzw. **als verwirklicht unterstellt werden**, da nur diese erfahrungsgemäß direkte Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. Weiter zurückliegende Maßnahmen sind nur relevant, wenn der Verkehrswert hiervon (nachweislich) noch tangiert wird.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
• Herstellung der Dämmung des Daches, sowie Erneuerung der Dachgauben	2
• Erneuerung der sanitären Einrichtungen	2
• Erneuerung der Wohnbereiche, sowie des Treppenhauses und der Außentüren	2
• Erneuerung der Heizungsanlage	2
• Teil-Restaurierung der Außenfassaden (Verputzarbeiten)	2
Summe	10

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittel“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 6 - 10 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1940 = 85$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 85 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und auf Grund des o.a. Modernisierungsstandards ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 35$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 35 \text{ Jahre} = 1990$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- das Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von **Erfahrungswerten** geschätzt wurden.

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

b) Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. **Gleichwohl darf diese Wertminderung nicht gleichgesetzt werden mit den Kosten ihrer Beseitigung.**

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 10.06.2015 - 3 K 3.248/11, bzw. 3 K 3.151/13).

Die ImmoWertV 2021 fordert in § 8 Abs. 3, dass **“Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**.

Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden** (vgl. [2]).

In diesem Zusammenhang führt der BGH im Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, ergänzend aus:

„Denn die Instandsetzungskosten werden häufig, wenn nicht in der Mehrzahl der Fälle, die Werterhöhung übersteigen, die die Sache durch die Instandsetzung erfährt.“

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.1.5 Nr. 1 genannten Bauschäden.	- 25.000,00 €
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.1.5 Nr. 2 genannten Bauschäden. Hierin mit enthalten sind auch die Kosten der Gerüststellung.	- 20.000,00 €
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter den Ziffern 3.1.5 Nr. 3 und 4 genannten Bauschäden.	- 30.000,00 €
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.1.5 Nr. 5 genannten Bauschäden.	- 10.000,00 €
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.3 genannten Bauschäden.	- 20.000,00 €
• Abgezinst Mindermiete (vgl. Ziffer 4.4.2) -gerundet-	- 33.500,00 €
Summe	- 138.500,00 €

Bei den o.a. Bauschäden ist eine zeitnahe Beseitigung geboten. Die Kosten hierfür werden zu 100 % angesetzt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der Verkehrswert für das mit **einem Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **68169 Mannheim-Neckarstadt, Fröhlichstraße 19**

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
<i>Mannheim</i>	<i>89.364</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Flächen
<i>Neckarstadt</i>	<i>157/4</i>	<i>219 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 mit rd.

400.000.- €
(vierhunderttausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 20.09.2025




Ekkehard Bös

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007.
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2025.
- [9] **Kleiber (Hrsg.):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Verlag, 10. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2025.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dählhaus/ Meisel:** Baukosten 2024/ 2025- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2025 - 25. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungszeitpunkt, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des gesetzlichen Vertreters, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des Sachverständigen für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe auch die nachfolgenden Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- **nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,**
- **grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).**

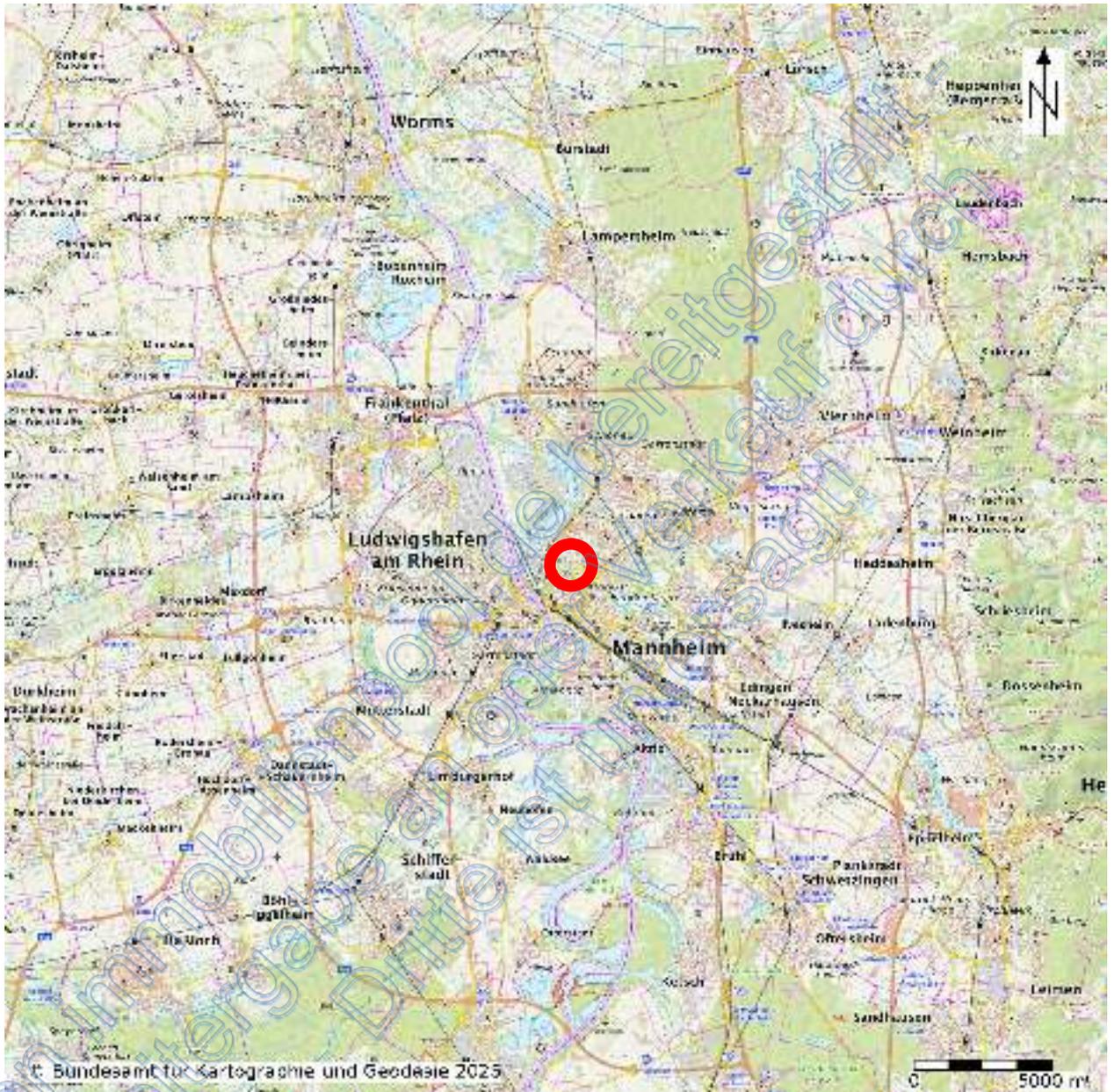
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Mehrfamilienwohnhaus Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Foto 1 Ansicht von Osten
Anlage 5:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten Foto 2 Ansicht von Süden
Anlagen 6.1 und 6.2:	Mehrfamilienwohnhaus Außenansichten/ Hofbereich Fotos 3 und 4
Anlagen 7.1 und 7.2:	Mehrfamilienwohnhaus -Außenanlagen- Fotos 5 und 6
Anlagen 8.1 – 8.5:	Mehrfamilienwohnhaus Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Fotos 7 – 11
Anlagen 9.1 - 9.4:	Mehrfamilienwohnhaus Untergeschoss Innenansichten Fotos 12 – 15
Anlagen 10.1 – 10.5:	Mehrfamilienwohnhaus Erdgeschoss Innenansichten Fotos 16 – 20
Anlagen 11.1 – 11.5:	Mehrfamilienwohnhaus Obergeschoss Innenansichten Fotos 21 – 25

Mehrfamilienwohnhaus

Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage



Mehrfamilienwohnhaus
Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Mehrfamilienwohnhaus

Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

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

Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Osten



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten

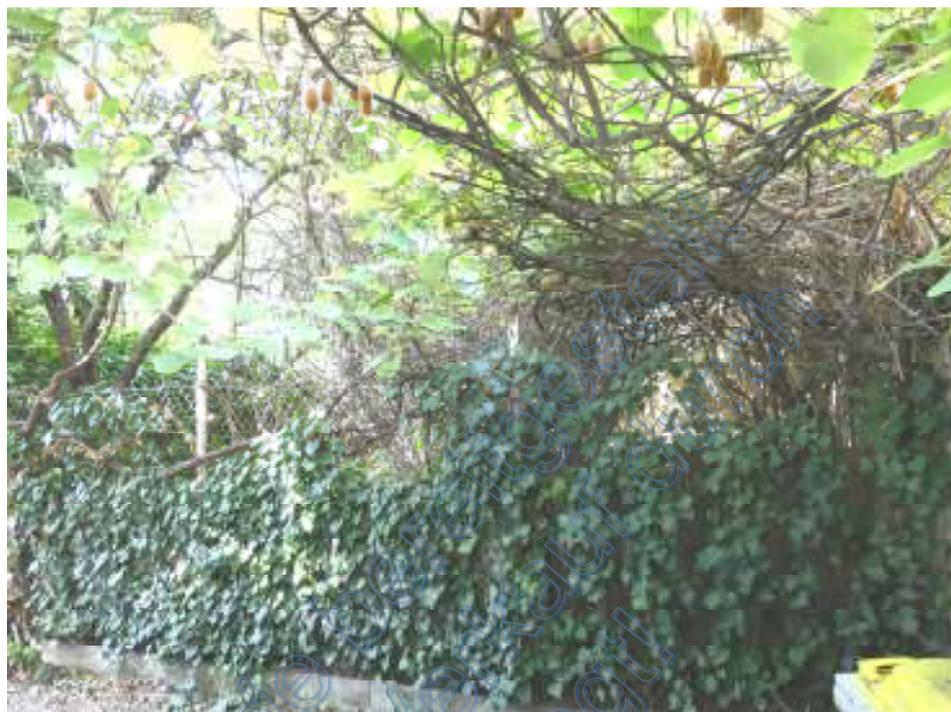
Foto 2
Ansicht von Süden



Mehrfamilienwohnhaus
Außenansichten/ Hofbereich
Fotos 3 und 4



Mehrfamilienwohnhaus
-Außenanlagen-
Fotos 5 und 6



Mehrfamilienwohnhaus
Eingangs- und Treppenhausbereiche
Innenansichten
Fotos 7 - 11



Mehrfamilienwohnhaus
Untergeschoss
Innenansichten
Fotos 12 - 15



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

Mehrfamilienwohnhaus
Erdgeschoss
Innenansichten
Fotos 16 - 20

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

Mehrfamilienwohnhaus
Obergeschoss
Innenansichten
Fotos 21 - 25

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