

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

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

85/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück **27328**, **3.760 m²** Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18. Oktober 1994 mit dem Nachtrag vom 21. Januar 1997 mit **Nr. 74 (neu)** bezeichneten **Wohnung** nebst dem mit gleicher Nummer bezeichneten **PKW-Abstellplatz** in der Tiefgarage

Hans-Sachs-Ring 221, 223, 225, 227, Meistersingerstraße 1, 3, 5, 7 in 68199 Mannheim - Neckarau



Auftraggeber:

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

AZ: 2 K 352/24

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 26. Februar 2025

Wertermittlungstichtag: 26. Februar 2025

Qualitätstichtag: 26. Februar 2025

Grundbuchangaben: Wohnungsbuch von Mannheim Nr. **69674**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarau, Flurstück Nr. **27328**
Gebäude- und Freifläche, Hans-Sachs-Ring 221, 223, 225, 227, Meistersingerstraße 1, 3, 5, 7, **3.760 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **26.02.2025** ermittelt mit rd.

156.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechsfundfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt. Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2 Bauzeichnungen	21
Anlage 3 Objektfotos vom 26.02.2025 (12 Aufnahmen)	23
Anlage 4 Baulastenauskunft	25
Anlage 5 Altlastenauskunft	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	2 K 352/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	85/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 27328 , 3.760 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18. Oktober 1994 mit dem Nachtrag vom 21. Januar 1997 mit Nr. 74 (neu) bezeichneten Wohnung nebst dem mit gleicher Nummer bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage.
Grundstücksgröße:	3.760 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 69674
Ortsbesichtigung:	26. Februar 2025
Wertermittlungstichtag:	26. Februar 2025
Qualitätstichtag:	26. Februar 2025
Wohnfläche:	ca. 49,58 m²
Lage:	Hans-Sachs-Ring 221/223, 1. Untergeschoss links (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Mieter/Nutzung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	359,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025 Bewirtschaftungsanteil 309,42 EUR, Rücklagenanteil 49,58 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 74 (neu) konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestal- tung werden der Teilungserklärung vom 15.11.1993 bzw. der Ände- rung vom 25.10.1994 entnommen.

Mit Schreiben vom 10.02.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten und der Mieter der Wohnung Nr. 74 (neu) durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 26.02.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Hans-Sachs-Ring 221 u. a. in 68199 Mannheim wurden am **26.02.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Gebäude Hans-Sachs-Ring 221/223 sowie Keller und Tiefgarage waren zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 74 (neu) war nicht möglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 14.01.2025 und An-schreiben vom 15.01.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 26.02.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die kon-junkturrellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Wohnungsgrundbuch von Mannheim Nr. 69674, amtlicher Ausdruck vom 09.12.2024
- Teilungserklärung vom 15.11.1993 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.11.1993 und auszugs-weise Pläne, Änderung vom 25.10.1994 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.10.1994 und aus-zugsweise Pläne, Bewilligungen vom 13.04.1995 und 20.01.1997, Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbe-scheinigung vom 21.01.1997
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Gesamtwirtschaftsplan 2025, Einzelwirt-schaftsplan 2025 der Wohnung Nr. 74, Hausgeldabrechnung 2023 der Wohnung Nr. 74, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023, 2024, Energieausweise der Gebäude Hans-Sachs-Ring 221 - 227 und Meistersingerstraße 1 - 7
- vom Insolvenzverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen: Mietvertrag der Wohnung Nr. 74 vom 13.01.2023
- Auszüge aus den Bauakten (Marchivum Mannheim)

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich an-hand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen wa-ren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 26. Februar 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Er-mittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grund-stücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhn-liche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Mannheim im Stadtteil Neckarau. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt etwa 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2024, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtbezirk Neckarau liegt im Südwesten Mannheims direkt am Rhein und hat etwa 31.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

Mannheim liegt im nördlichen Oberrheingebiet am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar, in einer Höhe von 95 m über NN. Es ist neben Heidelberg und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 95 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Universitätsstadt Mannheim ist als bedeutende Industrie- und Handelsstadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Stuttgart, unter anderem mit dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der bedeutendsten Binnenhäfen Europas.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Mannheim entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Neckarau**, hier im statistischen Bezirk **Niederfeld**. Angrenzende Stadtbezirke sind Lindenhof, Neuhermsheim und Rheinau. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite liegen Ludwigshafen und Altrip. Der Stadtteil Niederfeld stellt aufgrund seines erhöhten Wasser- und Grünflächenanteils ein beliebtes Wohngebiet dar.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück auf der nordwestlichen Straßenseite des Hans-Sachs-Ringes und südwestlich der Meistersingerstraße. Beide Straßen sind gering bis normal befahrene Anliegerstraßen. Die Meistersingerstraße endet unweit nördlich vom Bewertungsgrundstück als Sackgasse. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, jeweils beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie Einfamilienreihenhäusern. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt ruhige, gefragte Wohnlage mit erhöhtem Wasser- und Grünflächenanteil. Etwa 500 m westlich beginnt das Naherholungsgebiet Stollenwörthweiher. Unweit westlich davon liegt in der Rheinschleife der Waldpark mit dem Naturschutzgebiet Reißinsel und dem Strandbad. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 3,5 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 3, Gebiete mit geschlossener Bauweise, tlw. hochwertige Wohnanlagen, starke Durchgrünung und Besonnung, ausreichend Freiflächen, geringe Immissionen, überwiegend ruhiges Wohnen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle in der Steubenstraße rd. 300 m entfernt. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Hauptbahnhof“ in rd. 2,5 km Entfernung.

2.2 Gestalt und Form

Das **3.760 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **27328** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Drei Ecken des Grundstücks sind, den Straßenverläufen folgend, abgeschrägt. Die am Hans-Sachs-Ring anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 77,00 m, die an der Meistersingerstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 50,00 m. Die von den aufstehenden Wohngebäuden überbaute Fläche beträgt ca. 1.340 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage bebaut. Das Gebäude **Hans-Sachs-Ring** besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen, über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude **Meistersingerstraße** besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Die Tiefgarage besteht aus 2 Untergeschossen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Wohnungsgrundbuchs von Mannheim Nr. 69674:

lfd. Nr. 1: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die **Stadt Mannheim** wegen ausschließlicher Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken.

Gemäß Bewilligung vom 12. September / 13. November 1991 eingetragen am 18. September 1992; hierher sowie in die anderen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher übertragen am 31. Dezember 1993.

Vorgenannte Dienstbarkeit wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 2 - 7: gelöscht

lfd. Nr. 8: Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Neustadt a. d. Wstr. - Insolvenzgericht vom 04.07.2024 (1 IK 92/23).

Eingetragen (MAN021/233/2024) am 24.07.2024.

lfd. Nr. 9: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 03.12.2024 (2 K 352/24).
Eingetragen (MAN028/305/2024) am 09.12.2024.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, besteht für das Flurstück Nr. **27328** kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Alllasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, ist das Grundstück Flurstück Nr. **27328** nicht im Kataster alllastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 82/13, rechtskräftig seit 30.04.1984. Dieser weist folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
III	=	drei Vollgeschosse
g	=	geschlossene Bebauung
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,1	=	Geschossflächenzahl 1,1
Wandhöhe max. 9,75 m		

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Die Wohnung Nr. 74 (neu) befindet sich innerhalb einer Wohnanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage.

Die Gebäude wurden lt. Energieausweis **1997** errichtet und beinhalten insgesamt 137 Wohnungen und 173 Stellplätze in der Tiefgarage sowie Keller- und Gemeinschaftsräume.

Das Gebäude **Hans-Sachs-Ring** besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen, über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude **Meistersingerstraße** besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Die Tiefgarage ist unterhalb des Innenhofes angeordnet und besteht aus 2 Untergeschossen.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **15.11.1993** und den Änderungen vom **25.10.1994**, **13.04.1995**, **20.01.1997** geregelt.

Die **Wohnung Nr. 74 (neu)** befindet sich im **1. Untergeschoss links** (vom Treppenaufgang aus gesehen) des Gebäudes **Hans-Sachs-Ring 221/223**. Die Wohnung befindet sich auf der nordwestlichen Ecke des Wohngebäudes.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum mit offener Küche, Schlafraum, innen liegendem Bad/WC und Diele mit Abstellnische.

Die Wohnfläche beträgt rd. **49,58 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung ist der **PKW-Abstellplatz Nr. 74** in der Tiefgarage zugeordnet. Der Stellplatz Nr. 74 liegt im 2. Untergeschoss der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist von der Meistersingerstraße aus befahrbar.

Der Wohnung ist kein Kellerraum zugeordnet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftswaschraum mit Münzwaschautomaten.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Vollwärmeschutz mit hellem Rauputz
Dach:	Satteldach mit Gaubenausbauten, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag, Metallgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen, Personenaufzug (Baujahr 1995, 500 kg oder 6 Personen)
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Klarglasausschnitten, Wohnungseingangstüren als beschichtete Plattentüren
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff
Besondere Bauteile:	Balkone, Dachgauben

Ausbau Wohnung Nr. 74 (neu)

Die Wohnung Nr. 74 (neu) konnte nicht von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung unterstellt.

Tiefgarage/Keller

Fußböden:	Estrich geglättet
Wände/Decken:	Beton, teilweise gestrichen
Türen:	Ein-/Ausfahrt mit elektrisch betriebenem Metallgittertor, Stahltüren
Elektroanlage:	normale baualtersgerechte Ausführung

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Fernwärme, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege und Zufahrten mit Betonsteinen befestigt, begrünte Vorgartenflächen, Innenhoffläche oberhalb der Tiefgarage begrünt, Kinderspielfeld.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich äußerlich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Für das Gebäude Hans-Sachs-Ring 221 - 227 liegt ein Energieausweis vom 01.04.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	105,4 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	137,0 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „D“.

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 74 (neu)** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird eine baualtersgemäße, mittlere Ausstattung unterstellt.

Nach Angabe des Insolvenzverwalters befindet sich das Bad der Wohnung in mangelhaftem Zustand. Dies beruht auf einer Erklärung des Mieters, der Insolvenzverwalter konnte die Wohnung bisher nicht von innen besichtigen. Der Mieter zahlt wegen des Mangels aktuell keine Miete.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind aufgrund der Untergeschosslage als leicht eingeschränkt einzuschätzen. Das Bad ist innen liegend angeordnet, es verfügt über kein Fenster.

Als nachteilig ist das Fehlen einer Terrasse sowie eines Kellerraumes zu bewerten.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.300,00 EUR/m²** (Zone 33101921) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 27328 **3.760 m²** Gebäude- und Freifläche

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **1.300,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Größe von **3.760 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

$$3.760 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.300,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 4.888.000 \text{ EUR}$$

Bei **85/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 74 (neu)**:

$$4.888.000 \text{ EUR} \quad \times \quad 85/10.000 \quad = \quad 41.548 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 74 (neu) rd. **42.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung (vgl. **Anlage 3**) in Verbindung mit der Flächenberechnung aus der Bauakte, überschlägig aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 74 (neu)	Wohnen/Kochen	25,07 m ²	
	Schlafen	13,32 m ²	
	Bad/WC	4,16 m ²	
	Diele/Abst.	7,03 m ²	
		49,58 m ²	ca. 49,58 m²

Rohertrag

Die Wohnung ist zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet. Beginn des Mietverhältnisses war der 01.02.2023. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt monatlich 600,00 EUR, entspricht rd. 12,10 EUR/m² Wohnfläche. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit monatlich 250,00 EUR vereinbart. Der Mietvertrag enthält keinen Hinweis zum Tiefgaragenstellplatz.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2025/2026** der Stadt Mannheim weist für Wohnungen entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

Wohnfläche 50 m ²	9,09 EUR/m ²	
Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale lt. Mietspiegel:		
Baujahr bis 1995 - 2001	- 6%	
Badausstattung	± 0%	unterstellt
keines der Badausstattungsmerkmale vorhanden		
Sonstige Wohnungsausstattung	± 0%	unterstellt
Bodenbelag		
(Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt)		
Modernisierung	± 0%	unterstellt
keine		
Wohnlage	± 0%	
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt max. 600m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums max. 300 m (nicht zutreffend),		
fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt (nicht zutreffend)		
Summe	- 6%	

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Mannheim:

$$9,09 \text{ EUR/m}^2 \times (1 - 0,06) = \mathbf{8,54 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **-15 %** unterer Spannenwert bis **+17%** oberer Spannenwert tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne} = \mathbf{7,26 \text{ EUR/m}^2 - 9,99 \text{ EUR/m}^2}$$

Die derzeitige Miete der Wohnung Nr. 74 (neu) liegt über den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten. Es konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob die Nutzung des Tiefgaragenstellplatzes in der Miete enthalten ist.

Für die Bewertung sind lt. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Mannheim modellgetreu die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür wird im Sinne von § 31 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 74 (neu)** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **8,50 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Für den **PKW-Abstellplatz Nr. 74** in der Tiefgarage wird ein Mietansatz von monatlich **50,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche und **106,00 EUR** für den Stellplatz auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** und **47,00/Stellplatz** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 30 – 50 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,5 %	1,2 – 1,9 %	8	24,3 – 30,0 i. M. 27,7
46 – 60 Jahre	-	-	-	-

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,4 – 1,7 %	48	23,6 – 33,3 i. M. 28,9
46 – 60 Jahre	1,6 %	0,9 – 2,1 %	48	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, unterstellter Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 49,58 m²) und Restnutzungsdauer (42 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungstichtag von 28 Jahren (Baujahr 1997) errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit **42 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 74 (neu) wird ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

Von immobilienportal.de
 Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 74 (neu)			ca. 49,58 m ²		
Nettokaltmiete			8,50 EUR/m ² WF		
Miete TG-Stellplatz Nr. 74			50,00 EUR/Monat		
Bewirtschaftungskosten			rd. 25 %		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen			42 Jahre		
anteiliger Bodenwert			42.000 EUR		
Liegenschaftszinssatz			1,25 %		
Wohnung Nr. 74 (neu)	49,58 m ²	x	8,50 EUR/m ²	x	12 Monate = 5.057 EUR
TG-Stellplatz Nr. 74	1,00 Stck.	x	50,00 EUR	x	12 Monate = <u>600 EUR</u>
Jahresrohertrag					= <u>5.657 EUR</u>

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

• Mietausfallwagnis 2 %		113 EUR		
• Verwaltung 429 EUR/Einheit, 47 EUR/Stellplatz		476 EUR		
• Instandhaltungskosten				
49,58 m ² x 14,00 EUR/m ² WF		694 EUR		
1 Stpl. x 106,00 EUR/Stellplatz		<u>106 EUR</u>		
insgesamt rd. 25 %		1.389 EUR	-	<u>1.389 EUR</u>

Jahresreinertrag = 4.268 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 42.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,25 %

42.000 EUR x 1,25 % - 525 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 3.743 EUR

Barwertfaktor RND 42 J. / 1,25 % = 32,52 x 32,52

Ertragswert der baulichen Anlagen = 121.722 EUR

Bodenwert + 42.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 163.722 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 8.186 EUR

- Pauschalabschlag fehlende Innenbesichtigung - 5%

Ertragswert = 155.536 EUR

Ertragswert gerundet rd. **156.000 EUR**

Der vorläufige Ertragswert 163.722 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.300 EUR/m² Wohnfläche (ca. 49,58 m²) – inklusive Stellplatz - sowie dem rd. 28,94-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (5.657 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 74 (neu)** nebst **PKW-Abstellplatz Nr. 74** in der Tiefgarage wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 163.722 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.300 EUR/m² Wohnfläche inklusive Stellplatz in der Tiefgarage.

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) veröffentlicht:

Ortsteilbereich Niederfeld

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle	Bandbreite
46 – 70 m ²	3.697 EUR/m ²	8	2.868 – 4.769 EUR/m ²

Nach Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim lagen die Verkaufspreise für vergleichbares Wohneigentum im Objekt Hans-Sachs-Ring 221, 223, 225, 227, Meistersingerstraße 1, 3, 5, 7, Flst. Nr. 27328 im Jahr 2024 in der Regel zwischen ca. 2.500 EUR/m² und ca. 3.500 EUR/m² Wohnfläche, teilweise inklusive Stellplätzen in der Tiefgarage.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

85/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 27328, 3.760 m² Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18. Oktober 1994 mit dem Nachtrag vom 21. Januar 1997 mit Nr. 74 (neu) bezeichneten Wohnung nebst dem mit gleicher Nummer bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 26.02.2025** auf rd.:

156.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechsfundfünfzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 25. April 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

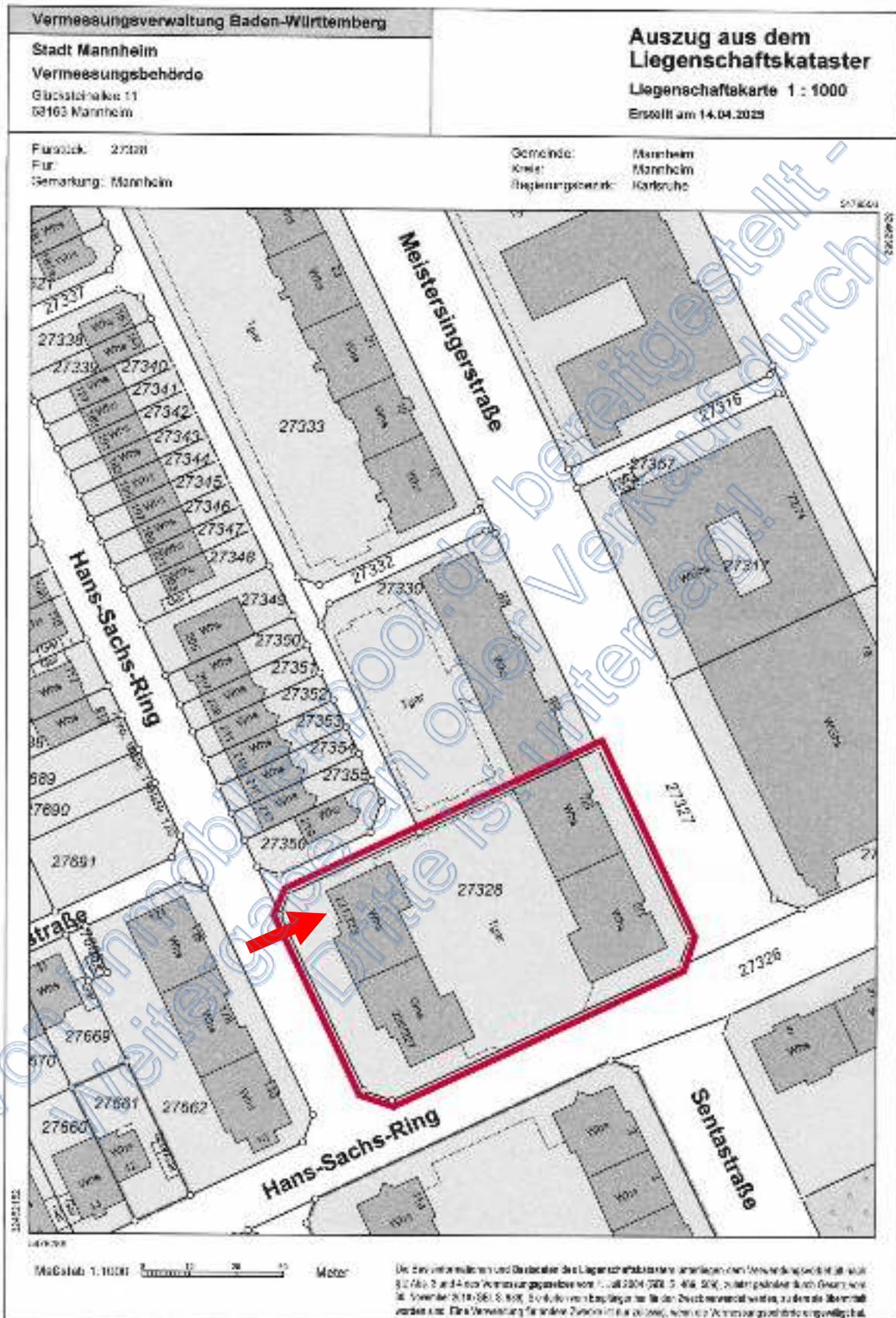
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

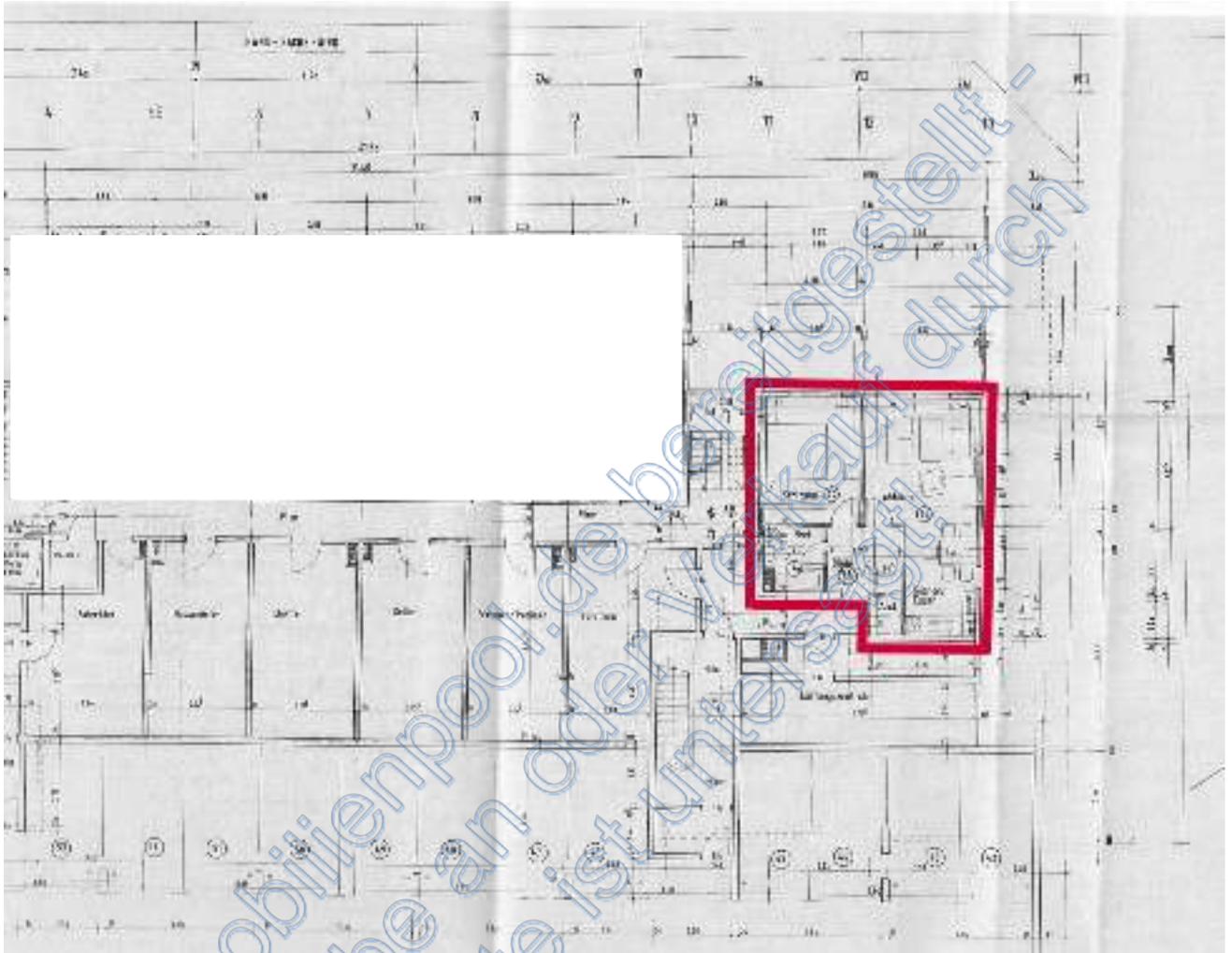
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Teilgrundriss 1. Untergeschoss, Wohnung Nr. 74 (neu)

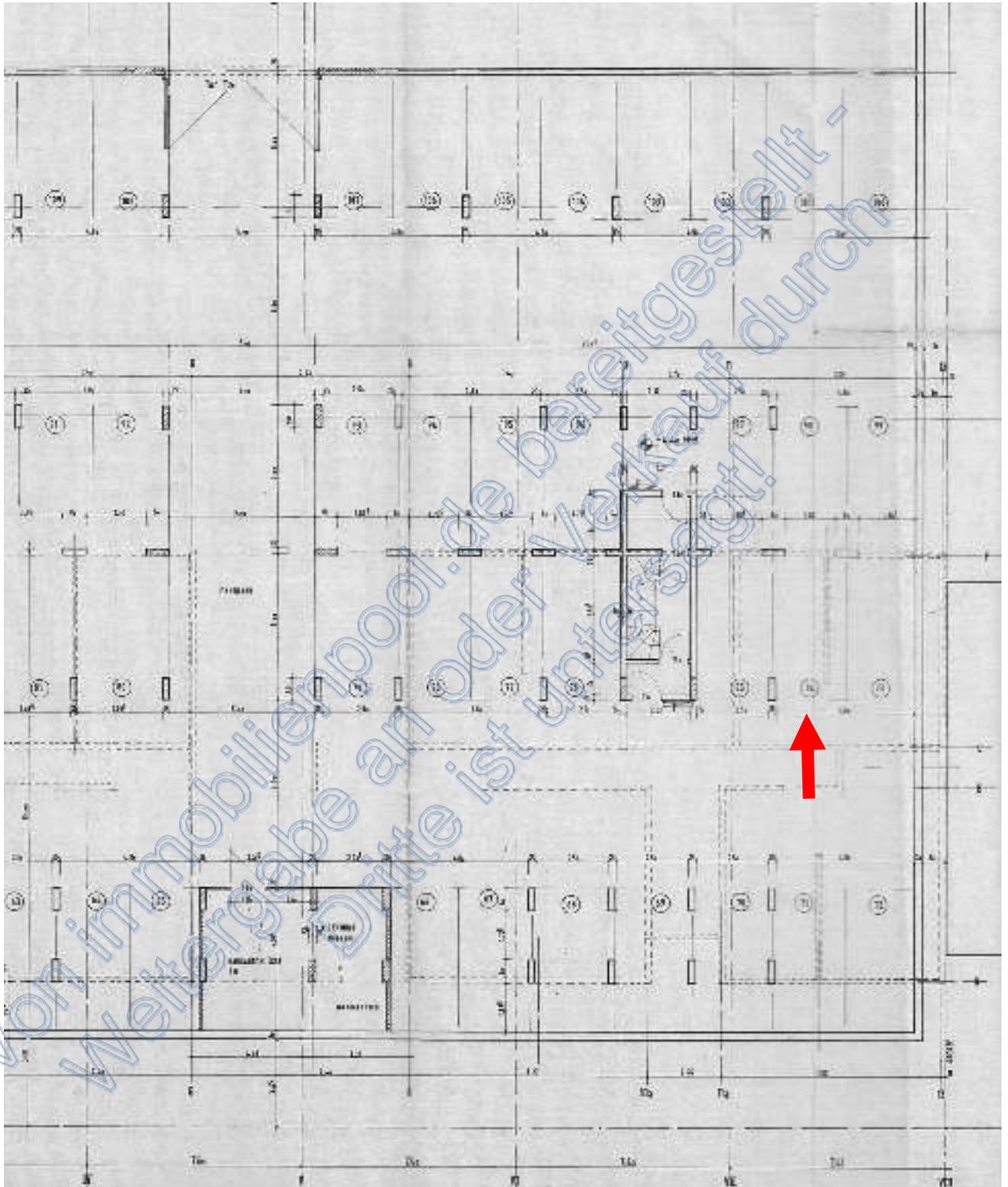
Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **18.10.1994** mit Bezug auf die Bewilligung vom **25.10.1994**



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

Teilgrundriss 2. Untergeschoss, PKW-Abstellplatz Nr. 74

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **18.10.1994** mit Bezug auf die Bewilligung vom **25.10.1994**



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Hans-Sachs-Ring 221/223, **Wohnung Nr. 74 (neu)**



Fenster der Wohnung Nr. 74 (neu)



Hauseingang Hans-Sachs-Ring 221/223



Treppenhaus



Abschlusstür der Wohnung Nr. 74 (neu)

Fahrradraum im Kellergeschoss



Tiefgaragenein-/ausfahrt



PKW-Abstellplatz Nr. 74



Gemeinschaftswaschraum



Elektroraum



Heizraum



Heizraum