

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:  
**25.046**

Ausfertigung-Nr.:

**A**

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

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

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)

E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

**Reimund Weiß**  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staat. gepr. Bautechniker



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

zertifizierter Immobilien-  
sachverständiger DIAZert (LS)  
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim  
-Vollstreckungsgericht-  
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen:

**2 K 45/25**



Ort:

**68239 Mannheim-Seckenheim**

Straße:

**Spargelweg 22 a**

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 2 in Form eines  
Einfamilienhauses sowie die Stellplatz Nr. 14, 15  
als Teil einer Wohnanlage mit  
(1/8 MEA an dem Flst. Nr. 57407)  
mit Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfl.**

Wertermittlungstichtag: **21.05.2025**

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

**-WE Nr. 2- 463.000EUR**

In Worten: Vierhundertdreißigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten und 9 Anlagen mit 15 Seiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>16</b>
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	40
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	41
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>42</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2 in Form eines Einfamilienhauses mit PKW-Stellplätzen Nr. 14 und 15 im Freien, als Teil einer Wohnanlage mit sechs Wohneinheiten. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ist ein EFH als Doppelhaushälfte. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan blau gekennzeichneten Grundstücksfläche (=Hoffläche und Hauszugang).	
Wertermittlungstichtag	21.05.2025	
Fkt.Nr.	57407	
Miteigentumsanteil	Wohnungseigentum Nr. 2	1/8
Grundstücksgröße	2.505 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Fläche	WE Nr. 2 als EFH	136,30 m <sup>2</sup>
	Stellplätze im Freien	2 St
Bruttogrundfläche	WE Nr. 2 als EFH	255,51 m <sup>2</sup>
Baujahr	1954; Kernsanierung 2010	
Jahres-Rohertrag	19.404 EUR	
Bewirtschaftungskosten	15,30%	
Liegenschaftszinssatz	3,10%	
Vervielfältiger	26,77	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	58	
Bodenwert	129.634 EUR	
Sachwert	462.796 EUR	
Ertragswert	460.171 EUR	
Vergleichswert	461.605 EUR	
<b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2</b>	<b>463.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.397 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	23,86	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,19%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,55%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	951 EUR	

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

In den Aufteilungs- und Bauantragsplänen sind die Dachgaupen nicht enthalten. Gemäß telefonischer Auskunft der Baurechtsbehörde gibt es aber einen Nachtrag bezüglich der Gaupen. Vom Sachverständigen wurden die Unterlagen angefordert. Die beiden großen Dachgaupen wurden am 28.07.2020 genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

## 2.2 Auftrag

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

**Aktenzeichen:** 2 K 45/25

**Auftragsinhalt:** Gemäß Beweisbeschluss vom 01.04.2025 ist durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der Verkehrswert der o.g. Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren, gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzen.

**Ort:** 68239 Mannheim-Seckenheim

**Straße:** Spargelweg 22 a

**Fkt.Nr.:** 57407 (davon 1/8 Miteigentumsanteil)

**Landkreis:** Stadtkreis Mannheim

**Objektbesichtigung:** Am 21.05.2025

**Teilnehmer:** Herr und Frau xxx (Eigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige

**Wertermittlungsstichtag:** 21.05.2025  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

**21.05.2025**

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

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern  
überlassene Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 01.04.2025
- Auftragschreiben vom 03.04.2025
- Grundbuchauszug vom 27.03.2025

Von den Beteiligten übergebene  
Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft von der Stadt Mannheim am 28.05.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Bauaktenauskunft am 29.09.2025 vom Archivum Mannheim bezüglich der Dachgauben
- Schriftliche Auskunft von der Stadt Mannheim am 26.05.2025 bzgl. Baulasten
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Teilungserklärung und Aufteilungsplänen am 19.05.2025 erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Schriftliche Auskunft bzgl. Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan, etc.) von der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, vom 26.05.2025
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, vom 28.05.2025 bzgl. Dokumentation alllastenverdächtiger Flächen
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 26.05.2025
- Anforderung eines Lageplans, der Hochwasser- und Regengefährdungskarte und der Übersichtskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale

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

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1 Grundbucheintragungen

Wohnungsgrundbuch:

Vom 27.03.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:  
3.1 xxx  
3.2 xxx  
- jeweils zu 1/2 Anteil -

Grundbuch von: Mannheim  
Amtsgerichtsbezirk: Mannheim  
Gemarkung: Mannheim-Seckenheim  
Blatt: Nr. 102119

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:  
Die Eintragung wurde gelöscht.*

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2/zu1:  
1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Die Eintragung wurde gelöscht.*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.12.2009 mit der Nr. 2 bezeichneten Räumen der Wohnung.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Hiermit zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Beiplan blau schraffierten Grundstücksfläche Nr. 2.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 100495 bis 100498 und 102118 bis 102119). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums -einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligungen vom 08.11.2007 und 28.02.2008 sowie 28.12.2009/05.01.2010 (Notar UR-Nr. H 996/07, H 246/08, H 1164/2009 und H 16/2010) Bezug genommen.

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Unter Aufhebung der Zuordnung zu dem Wohnungseigentum Nr. 5 in Wohnungsgrundbuch Nr. 100495 sind jetzt hier die Sondernutzungsrechte Nr. 14 und 15 zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 10.02.2010 (Notar UR-Nr. H 120/10). Eingetragen (AS 41 in 100497) am 01.03.2010.

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3/zu2:*

Flist. Nr. 57407, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Seckenheim, Spargelweg 22, 22 a, 22 b, 22 c, 22 d, 22 e mit einer Größe von 2.505 m<sup>2</sup>

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

*Lfd. Nr. 1) betreffend lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stadt Mannheim,  
bestehend aus einer Verwendungsbeschränkung zur ausschließlichen  
Nutzung für Wohnzwecke.  
Bezug: Bewilligung vom 10.07.2008 (Notariat Mannheim, 4 UR 1440/2008).*

*Eingetragen am 02.09.2008; hierher übertragen (AS. 237 in 58073) am  
22.02.2010.*

Lfd. Nr. 2) betreffend lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses  
Die Eintragung wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 3) betreffend lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom  
12.03.2025 (2 K 45/2025). Eingetragen (MAN064/89/2025) am 27.03.2024.

Wertung der  
Eintragungen:

Die Eintragungen haben keine wertrelevante Auswirkung, da das Gebäude  
zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie  
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle  
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches  
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

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

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

### 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es,  
gemäß Auskunft der Stadt Mannheim, keinen rechtskräftigen  
Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch  
(Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Zulässige Art der  
baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan)

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich  
geoinformation und Stadtplanung, vom 26.05.2025 ist für das zu  
bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes steht das  
Gebäude vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Auftragsgemäß wurden  
hierzu keine weiteren Recherchen vorgenommen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

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

Baubeschränkungen:

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

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Wohnungseigentum Nr. 2 war zum Besichtigungszeitpunkt (=Wertermittlungsstichtag) eigengenutzt.
Hausverwaltung:	Es gibt keine externe Hausverwaltung
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1 Örtliche Lage

Makrolage	<p>Mannheim liegt im nordwestlichen Baden-Württemberg, in der dichten Metropolregion Rhein-Neckar, an den Ufern von Rhein und Neckar. Mannheim hat rund 320.000 Einwohner.</p> <p>Seckenheim, der Stadtteil mit dem Spargelweg, befindet sich im Osten Mannheims, am rechten Ufer des Neckars, unweit von Stadtteilen wie Feudenheim, Neustheim und Vogelstang.</p>
Wirtschaftsdaten:	<p>Mannheim ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkt Industrie (z. B. Chemie, Maschinenbau, Automobilzulieferung) und starkem Dienstleistungssektor (Handel, Versicherungen, Logistik).</p> <p>Auspendler an den SvB: 43,6 % Einpender an den SvB: 62,0 % (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>, <a href="http://www.mannheim.de">www.mannheim.de</a>)</p>
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg)	<p>Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.</p> <p>Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.</p> <p>Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.</p> <p>Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.</p>

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

#### Industrie:

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

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

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

#### Arbeitsmarkt / Inflation:

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

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

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

#### Bausektor / Nachfrage Immobilien:

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

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

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

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

**Ausblick:** Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

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

**Demographietyp:** Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

**Immobilienmarkt:** Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 68239 (Stadt Mannheim) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) bestand im PLZ-Bezirk 68239 (Stadt Mannheim) eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf/Verkauf.

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

<b>Mikrolage:</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich im zentralen Gebiet des Stadtteils Mannheim-Seckenheim, im Spargelweg (Bezirk Seebenheim)
<b>Bauweise:</b>	Doppelhaushälfte, offene Bauweise. Bei dem Gesamtanwesen handelt sich um sechs Doppelhaushälften auf einem gemeinsamen Grundstück.
<b>Wohnlage:</b>	Mittlere Wohnlage
<b>Geschäftslage:</b>	Keine Geschäftslage
<b>Gewerbelage:</b>	Keine Gewerbelage
<b>Umliegende Bebauung:</b>	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
<b>Entfernung zur Stadtmitte:</b>	Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 8 km.
<b>Infrastruktur:</b>	
<b>Individualverkehr:</b>	Optimale Lage durch Autobahnanbindung. Die Auffahrt auf die A6 ist lediglich rund 4 km entfernt. Die Anbindung an die A5 befindet sich in 7,2 km Entfernung. Zwischen den beiden Auffahrten verläuft die A656. Seckenheim hat eine eigene Anschlussstelle an die A656, welche in rund 1,5 km erreichbar ist.
<b>ÖPNV:</b>	Der Stadtteil Seckenheim ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an das Zentrum von Mannheim sowie an die umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar angebunden. Die Straßenbahnlinie 5 verbindet Seckenheim direkt mit Mannheim-Innenstadt, Heidelberg, Edingen und Weinheim. Zusätzlich bestehen Anschlüsse an die S-Bahn Rhein-Neckar (u. a. Linie S3) mit Haltepunkt in Seckenheim. Mehrere Buslinien (u. a. 40, 42, 43, 44) ergänzen die Erschließung in die benachbarten Stadtteile und Vororte. Die nächstgelegenen Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Die ÖPNV-Infrastruktur wird vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) betrieben.

Bildung:	In Seckenheim gib es zwei Grundschulen und eine Werkrealschule sowie Kitas. Weitere allgemeinbildene und weiterführende Schulen sind in Mannheim in vollem Umfang vorhanden. Mannheim gilt als Universitätsstadt (stark wirtschaftswissenschaftlich).
Einzelhandel und Dienstleistungen:	Seckenheim verfügt über medizinische Versorgung und Handelsangebote. Die Nähe zum Maimarktgelände und zur SAP Arena in Neustheim bietet vielfältige Freizeitoptionen
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Beim Spargelweg handelt es sich um eine einbahnspurige, gepflasterte Straße ohne Gehwege. Der Zugang zum Wohnungseigentum Nr. 2 erfolgt über einen Abzweig vom Spargelweg aus. Es handelt sich hierbei um eine private, mit Betonverbundsteinen befestigte Zufahrt auf dem zu bewertenden Flst. Nr. 57407 zu den Wohnungseigentumseinheiten Nm. 1-8 und zu den Stellplätzen.
Öffentliche oder private Straßen:	Spargelweg: Öffentliche Straße Zufahrt vom Spargelweg auf Privatfläche, jeweils anteilig nach den Miteigentumsanteilen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<b>Definition:</b> Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.  Während der Objektbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen und/oder Immissionen festgestellt.
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber lediglich von geringem Straßenlärm (55 bis 59 dB(A) betroffen) und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen.
Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) und das Risiko für Schäden durch Starkregen als "gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte und Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 und Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

**Zusammenfassende  
Beurteilung:**

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren  
abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Wintersturm etc.) besteht  
derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das  
Hitzenisiko ab dem Jahre 2071, das gegenwärtige Risiko für Blitzschläge  
und das Risiko für Schäden durch Hagel gelten als erhöht.

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet in Mannheim-Seckenheim mit  
guten infrastrukturellen Gegebenheiten. Seckenheim/Mannheim bietet eine  
hervorragende Kombination aus ruhendem, familienfreundlichem  
Vorstadtwohnen sowie aus Stadt- und Wirtschaftsleben mit grüner  
Umgebung und vernetzter Infrastruktur.

**Anmerkung:**

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet  
verwiesen: [www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Flst. Nr. 57407 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück in Z-Form. Das Grundstück ist wesentlich größer als die Nachbargrundstücke. Aufgrund des Zuschnitts gilt die Bebaubarkeit allerdings als eingeschränkt. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	10 bis ca. 60 m
Grundstückstiefe:	25 bis ca. 67 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude, in welchem sich die zu bewertende Eigentumseinheit befindet, mit keiner Seite bis an die Nachbargrenzen gebaut. Die restlichen Gebäude sind ebenfalls mit ausreichend Grenzabstand errichtet worden.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.  In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).  Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur und Umwelt, vom 28.05.2025 ist für das zu bewertende Flurstück, nach den vorliegenden Unterlagen und Plänen keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche verzeichnet.  Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz wurde am 26.05.2025 folgende Bescheinigung überreicht:

Für das Grundstück Flurst.-Nr.: 57407, Spargelweg 22a in Mannheim - Seckenheim, ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anordnung.

Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.

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

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Gas, Internet
Einfriedigung:	Teilweise mit Metallzaun
Außenanlagen:	Hofbefestigung, gärtnerische Anlage, befestigte Zufahrt und PKW-Stellplätze
Zustand d. Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich in normalem Pflegezustand.
Parkmöglichkeiten:	Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehören die zwei Stellplätze Nrn. 14 und 15 im Freien. Diese sind per Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum ist die Parksituation schwierig.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag.

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dem Sachverständigen lagen die Bauantragspläne, aus welchen auch die Aufteilungspläne angefertigt wurden, vor. In diesen Plänen sind die beiden großen Dachgauben nicht dargestellt. Zudem ist das Badezimmer im EG nicht eingezeichnet. Stattdessen wurde ein Bad im DG dargestellt, welches nicht vorhanden ist. Die Bewertung bezieht sich auf den vor Ort angetroffenen Zustand.

Aufgrund der nicht dargestellten Dachgaupen wurden vom Sachverständigen die, gemäß Aussage des Baurechtsamts Mannheim, vorhandenen Nachtragspläne angefordert. Diese wurden dem Sachverständigen am 29.09.2025 übermittelt. Die beiden großen Dachgaupen sind demnach genehmigt (28.07.2010).

## 5.2 Bauweise und Nutzung

**Bauweise/Zugang:** Auf dem Flurstück Nr. 57407 befinden sich sechs Doppelhaushälften sowie sechs PKW-Stellplätze. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in sechs Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

**Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 in Form eines Einfamilienwohnhauses und die PKW-Stellplätze Nr. 14 und 15, sowie das Sondernutzungsrecht an einer Außenfläche.**

**Nutzung :**

**WE Nr. 2 als Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte**

**UG:**

Kellerräume, Heizraum

**EG:**

Wohn- und Esszimmer, Badezimmer, Küche, Gäste-WC, Terrasse

**DG:**

vier Zimmer, Flur und Balkon

Die Wohnfläche beläuft sich auf rund 136 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude 1:**

**Einfamilienhaus (Wohnungseigentum Nr. 2)**

**Baujahr:** 1954; Kernsanierung 2010

**Renovierung / Modernisierung /**

**Umbau:**

Im Jahre 2010 wurde eine Kernsanierung bzw. ein kompletter Umbau durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Gewerke durchgeführt sowie alle Oberflächen und Installationen erneuert, inkl. Dach und Fassade.

**Anzahl der Geschosse:**

Ein Vollgeschoss

**Unterkellerung:**

Vollunterkellerung

**Dachausbau:**

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

**Rohbau**

**Fundamente:**

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

**Kellerwände:**

Kelleraußenwände aus Stahlbeton

**Geschosswände:**

Außenwände und Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Haustüre:	Hoherwertige Türanlage
Treppe:	Stahltreppe mit Holzritten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach)
Rollläden:	Kunststoffrolläden; elektrisch
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Erneuerte Hausinstallationen; Kernsanierung im Jahre 2010
Heizung:	Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Fliesen
Sanitärräume:	EG: Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken EG: Gäste-WC mit Waschbecken
Wände:	Verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt bzw. Gipskarton und gestrichen
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse im EG und ein Balkon in Holzkonstruktion mit Metallgeländer und Glasfüllungen im DG
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind zeitgemäß. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "zeitgemäß" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein Einfamilienhaus als Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 136 m <sup>2</sup> . Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß. Das Badezimmer befindet sich allerdings im EG und nicht im DG bei den Schlafräumen. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Belichtungsverhältnisse sind ebenfalls durchschnittlich. Im Jahre 2010 fand eine Kernsanierung statt.

Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen, wobei allerdings das Bad noch im DG dargestellt ist, was nicht dem vor Ort angetroffenen Zustand entspricht.

**Bauzustand, Mängel u. Schäden:** Das Gebäude befindet sich in gutem und renoviertem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungszustand bzw. folgenden Mängeln/Bauschäden:  
- es sind noch Restarbeiten am Balkon erforderlich (Verschalung an der Unterseite, Putzarbeiten an der Stirnseite)

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

**Besondere Ausstattungsmerkmale:** Entfällt

**Sonstiges Zubehör:** Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

**Gemeinschaftseigentum:** Kein Gemeinschaftseigentum im Gebäude von Wohnungseigentum Nr. 2

#### 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

**Abschließende Beurteilung:** Wohnungseigentum in Form eines eininhalbgeschossigen, unterkellerten Einfamilienhauses mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Wohnlage. Das Gebäude befindet sich in gutem und saniertem Bauzustand mit einem durchschnittlichen bis guten Ausstattungsstandard. Das Gesamtanwesen besteht aus 6 Eigentumswohnungen und erstreckt sich über drei Doppelhäuser. Die Bebauung ist in einigermaßen die Umgebungsbebauung eingefügt.

#### 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

**Derzeitige Nutzung:** Das Wohnungseigentum Nr. 2 war zum Besichtigungszeitpunkt (=Wertermittlungstichtag) eigengenutzt.

**Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:**

Laut II. Abteilung des Grundbuches ist das Wohnungseigentum zur ausschließlichen Nutzung durch Wohnzwecke beschränkt (Dienstbarkeit / Verwendungsbeschränkung).

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (Wohnungseigentum Nr. 2 als Einfamilienwohnhaus) unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

#### Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

#### Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

#### Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

**Umrechnungskoeffizienten  
(§ 19 ImmoWertV)**

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

**Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)**

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

**Liegenschaftszinssätze;  
Sachwertfaktoren (§ 21  
ImmoWertV)**

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

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

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

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale  
(§ 8 ImmoWertV)**

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

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

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

#### Begründung der Verfahrenswahl

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

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichsverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen aufgrund der Gebäudeart (Wohnungseigentum mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Einfamilienhaus und Stellplätze) in diesem Falle keine zeitnahe und nicht ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung. Es handelt sich um kein klassisches Wohnungseigentum!

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

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermuerung des Sachwertverfahrens herangezogen.

## 6.2 Bodenwert

### Verfahren

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

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

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

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

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

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

#### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **460,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Wohnbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf reines Wohngebiet, baureifes Land und eine Grundstückstiefe von 35 m.

#### Beurteilung

Das Flurstück Nr. 57407 weist einen sehr unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das zu bewertende Wohnhaus (Wohnungseigentum 2) befindet sich in dritter Reihe zum Spargelweg. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen privaten Weg innerhalb des Flurstücks 57407. Mit einer Grundstücksfläche von 2.505 m<sup>2</sup> ist das Bewertungsgrundstück deutlich größer als die benachbarten Grundstücke. Auch die für die Bodenrichtwertzone definierte typische Grundstückstiefe von 35 m wird deutlich überschritten. Wird die Fläche jedoch auf die sechs vorhandenen Einheiten aufgeteilt, ergibt sich ein Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Bebauung, das mit der in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Struktur vergleichbar ist. Vor diesem Hintergrund erachtet der Sachverständige eine wertmindernde Anpassung aufgrund von Übergröße oder Übertiefe nicht als erforderlich. Auch der unregelmäßige Zuschnitt führt bei der Bewertung einer einzelnen Einheit innerhalb des Gesamtanwesens zu keiner wesentlichen Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit und wird daher nicht als wertbeeinflussend angesehen. Eine Veränderung des Bodenrichtwertniveaus zwischen dem Zeitpunkt der Richtwertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag ist im Stadtgebiet Mannheim nicht festzustellen. Aufgrund der rückversetzten Lage in dritter Reihe wird jedoch ein pauschaler Abschlag in Höhe 46,- Euro (10 %) auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Der Sachverständige stützt diese Anpassung auf Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse sowie auf die einschlägige Fachliteratur.

## Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	460 EUR
Abschlag aufgrund der Lage in 3. Reihe	<u>-46 EUR</u>
<b>Bodenwert angepasst:</b>	<b>414 EUR</b>

**Berechnung:**Flst. Nr. 57407 mit einer Größe von 2.505 m<sup>2</sup>.

$$2.505 \text{ m}^2 \times 414 \text{ EUR} = 1.037.070 \text{ EUR}$$

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>1.037.070 EUR</b>
-------------------------	----------------------

<b>Wohnungseigentum Nr. 2:</b> 1/8 Miteigentumsanteil	= 129.634 EUR
--	---------------

<b>Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 2</b>	<b>= 129.634 EUR</b>
--	----------------------

## 6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

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

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

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

#### Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

#### Gebäudewertermittlung:

##### Gebäude:

##### Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte hier: Wohnungseigentum Nr. 2

##### Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 255,51 m<sup>2</sup>

##### Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Typ 2.01, (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 882 EUR /m<sup>2</sup> BGF  
Durchschnittliche Standardstufe: 3,6

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Gemäß ImmoWertV sind fehlende Drempeel bei ausgebautem DG, ein ausgebauter Spitzboden usw durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für die beiden großen Dachgauben anzusetzen.

Eine eventuelle Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag für 2 Dachgauben 5%

Summe der Zu- und Abschläge: + 5%

Anzusetzender Korrekturfaktor 1,05

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag  
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 – Stand I. Quartal 2025-

**Baujahr**

1954; Kernsanierung 2010

**fiktives Baujahr**

2010 für Bewertung angesetzt, da eine Kernsanierung durchgeführt wurde

**Gebäudealter**

15 Jahre

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

Entfällt, es wurde eine Kernsanierung im Jahre 2010 durchgeführt. Für die Bewertung wird deshalb von 2010 als Baujahr ausgegangen. Da es sich um eine Kernsanierung handelt, wird allerdings bei der Restnutzungsdauer ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

Der Ansatz der Modernisierungspunkte berücksichtigt die durchgeführten Renovierungen, sowie den vor Ort angetroffenen baulichen Zustand. Der sonstige Renovierungsstau (Restarbeiten) wird als Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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

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

Eingruppierung:

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

#### Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	15	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer (85 Jahre, abzüglich rund 10 %, ergibt 58 Jahre RND)

RND	58	Jahre
-----	----	-------

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			882,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,050	= 926,10EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	= 1.733,86EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	255,51	= 442.967 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			442.967 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	442.967 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	
Balkon	7.000 EUR

---

Herstellungskosten der baulichen Anlage 449.967 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)  
Hinweis im Grundstarktmarktbericht 2023 des  
Gutachterausschusses Mannheim. Es werden  
keine Regionalfaktoren verwendet. = 1,000

Herstellungskosten der baulichen Anlage an  
Teilmarkt angepasst = 449.967 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

449.967 EUR x 0,7250 = 326.226 EUR

---

**Wohnungseigentum Nr. 2 = 326.226 EUR**

#### Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 2	=	326.226 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	326.226 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00%	= 16.311 EUR
Sonstige Zu- oder Abschläge zwei PKW-Stellplätze	=	7.000 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		349.537 EUR
zzgl. Bodenwert		129.634 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>479.171 EUR</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus (WE Nr. 2):

- es sind noch Restarbeiten am Balkon erforderlich (Verschalung an der Unterseite, Putzarbeiten an der Stirnseite)

Pauschale Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel bzw. der offenen Restarbeiten: = 2.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 2.000EUR**

### Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

### Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Allerdings wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke ausgewiesen.

Demnach beläuft sich der ausgewiesene Sachwertfaktor bei dem ermittelten vorläufigen Sachwertfaktor auf ca. 1,15 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und auf ca. 1,05 bei Reihen- und Doppelhäusern. Dies gilt für Auswertungen von Kaufpreisen aus dem Jahr 2023

## Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor von 0,97 als angemessen erachtet. Die Tatsache, dass es sich um ein kernsaniertes Gebäude, in Form eines Wohnungseigentums und nicht um Volleigentum handelt, welches einen durchschnittlichen bis guten Ausstattungsstandard aufweist, wurde beachtet. Außerdem ist ein Abschlag für die Lage im Stadtteil Seckenheim und die Preisentwicklung vorzunehmen.

Ein Abschlag vom Jahr der Kernsaniierung (2010) wurde in Höhe von etwa 10 % bereits beim Ansatz der Restnutzungsdauer vorgenommen (Jahr der Kernsaniierung 2010, fiktives Baujahr 2003, Restnutzungsdauer 58 Jahre).

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

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

Nach dem Modell der ImmoWertV2010 und Sachwertrichtlinie würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund 454.000,- Euro ergeben. Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass sich die Immobilienpreise seit Veröffentlichung des Marktberichtes wieder etwas stabilisiert haben.

## Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	479.171EUR
Sachwertfaktor: 0,97 das entspricht einem Abschlag von -3,00%	=	-14.375 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		464.796EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	2.000EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>462.796EUR</b>

## 6.4 Ertragswert

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

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

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

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

### Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 14 % und 16 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,30 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

#### Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
35,00EUR	2	Stellplätze	=	70EUR

#### Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	136,30	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	1.908EUR
70,00EUR	2	Stellplätze	=	140EUR

#### Mietaufschlagwagnis:

19.404,00EUR	2,0%		=	388EUR
--------------	------	--	---	--------

#### Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein geringer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Rechentools ermittelt. In diesem Fall trägt der Vermieter 20% der gesamten Kohlendioxidkosten.

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

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

= 28EUR

#### **Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**2.963EUR**

**Das entspricht ungefähr**

**15,30%**

### Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

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

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

**Zuständiger  
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat folgende Liegenchaftszinssätze für Mannheim und Stadtteile ermittelt:

<b>Wohneigentum nach WEG</b>	<b>1,60%</b>
Wohnfläche: 51 - 90 m <sup>2</sup>	(Spanne 0,90 - 2,10 %)
RND: 45 - 60 Jahre	
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,20%</b>
RND: 20 - 65 Jahre	(Spanne 1,60 - 6,00 %)

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

<b>Freistehendes EFH</b>	<b>1,50 - 4,00 %</b>
<b>Eigentumswohnung</b>	<b>1,50 - 4,50 %</b>

**Ansatz Liegenchaftszins**

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

**3,10%**

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum in Mannheim-Seckenheim in Form eines Einfamilienhauses -Doppelhaushälfte-, einseitig angebaut, marktübliches Mietniveau, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, 58 Jahre Restnutzungsdauer, eigengenutzt, durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard, kernsaniertes Gebäude, gute energetische Eigenschaften).

Der Ansatz eines höheren Liegenchaftszinssatzes (im Vergleich zum durchschnittlichen Liegenchaftszinssatzes) ist insbesondere durch die längere Restnutzungsdauer und die Lage begründet.

Beim Ansatz des Liegenchaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass die Preise und Bautätigkeiten sich nach den Rückgängen der letzten beiden Jahre etwas stabilisiert haben. Die derzeit stabilen Bauzinsen tragen hierzu positiv bei.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietensatz).

Im vorliegenden Fall ist lediglich ein Gebäude zu bewerten.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer

$$58 \text{ Jahre} \times 19.404 \text{ EUR} = 1.125.432 \text{ EUR}$$

$$1.125.432 \text{ EUR} \text{ gerundet} = 58 \text{ Jahre} \times 19.404 \text{ EUR} = 58,00$$

Die Restnutzungsdauer beträgt 58 Jahre

**Ertragswertermittlung:**

**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität hin überprüft. Die Zusammenstellung ist dem Gutachten als Anlage 2 beigelegt.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 136,30 m<sup>2</sup>

**Mietsituation**

Das Wohnungseigentum Nr. 2 war zum Besichtigungszeitpunkt (=Wertermittlungsstichtag) eigengenutzt.

**Mietspiegel**

Für Mannheim gibt es einen qualifizierten Mietspiegel (Mietspiegel 2025/2026). Allerdings sind die ausgewerteten Mieten für Einfamilienhäuser nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Diese Mieten dienen lediglich zu Orientierungszwecken.

Gemäß Mannheimer Mietspiegel 2025/2026 beträgt die ortsübliche Miete, für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen 11,73 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Marktüblich erzielbare  
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Desweiteren wurden die Auswertungen der Immobilienportale unter Punkt "4.1 Immobilienmarkt" beachtet.

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

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

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Mannheim bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt auf 11,72 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 6,96 bis 23,50 Euro/m<sup>2</sup>).

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Häuser, in Form von Wohnungseigentum, in dieser Lage bei ca. 11,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nutzung der Grundstücksfläche ist ebenfalls im Mietansatz berücksichtigt. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Für die Stellplätze im Freien (2 Stellplätze) wird eine Nettokaltmiete von 50,- Euro in Ansatz gebracht.

#### Berechnung

Baueteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 2 (als EFH)	136,30	11,50EUR	1.567EUR
2 Stellplätze im Freien	pauschal		50EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.617EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 19.404EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.963EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 16.441EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
129.634EUR	x	3,10%	= -4.019EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 12.422EUR</b>
Barwertfaktor bei			
58	Jahren RND		
3,10%	Liegenschaftszinssatz	x	26,77
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>= 332.537EUR</b>

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	332.537EUR
zzgl. Bodenwert	=	129.634EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>462.171EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-2.000EUR
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>460.171EUR</b>

## 6.5 Vergleichswert

### Allgemein

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

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

### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Grundstücksmarktbericht Mannheim von 2023 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf auf 3.399,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Preis bei wiederverkauften Eigentumswohnungen in Seckenheim liegt bei 3.568,- Euro (24 ausgewertete Verkaufsfälle).

Für Einfamilienhäuser wurde für Seckenheim ein Vergleichsfaktor von 3.427,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

### Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli 2024 bis März 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) bestand im PLZ-Bezirk 68239 (Stadt Mannheim) eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf/Verkauf.

Es wird hierzu auf Punkt 4.1 dieses Gutachtens verwiesen.

### Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in Form von Wohnungseigentum mit rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mannheim-Seckenheim. Insgesamt handelt es sich um einen mittleren bis guten Ausstattungsstandard.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum in Form einer DHH in Mannheim-Seckenheim erachtet der Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag einen Quadratmeterpreis zwischen 3.300,- und 3.400,- pro m<sup>2</sup> für angemessen und marktgerecht. Das Sondernutzungsrecht für die Grundstücksfläche ist hierbei bereits berücksichtigt. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums sowie die Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wurde hierbei ebenso berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an den Auswertungen des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2023. Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2. Das Sondernutzungsrecht für die Grundstücksfläche ist dabei berücksichtigt.

Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit nicht belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

#### Berechnung

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Preis /m <sup>2</sup>		
136,30	x 3.350 EUR	=	456.605 EUR
Zuzüglich zwei Stellplätze		=	7.000EUR
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>			<b>463.605 EUR</b>
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)		=	-2.000 EUR
<b>Vergleichswert</b>		=	<b>461.605 EUR</b>

#### 6.6 Verkehrswert

##### Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

##### Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	462.796EUR
ERTRAGSWERT	460.171EUR
VERGLEICHSWERT	461.605 EUR

##### Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indextierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit nicht belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 mit 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 57407, Spargelweg 22 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Keller und mit Sondernutzungsrechten an einer Grundstücksfläche sowie an den Stellplätzen Nr. 14 und 15 -zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>463.000EUR</b>
<b>- Wohnungseigentum Nr. 2 -</b>	
(in Worten: Vierhundertdreißigtausend Euro)	

**Anmerkung:**

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

## 6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss

Mietsituation:	Das Wohnungseigentum Nr. 2 war zum Besichtigungszeitpunkt (=Wertermittlungsstichtag) eigengenutzt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Beschränkungen:	Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die in den Aufteilungsplänen nicht eingezeichneten Dachgaupen sind baurechtlich genehmigt.
Wohnungseigentum:	Es gibt keine externe Hausverwaltung.

**Schlussfeststellungen**

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**WEISS**  
IMMOBILIENBEREITUNG

Ettlingen, 30.09.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN****Rechtliche Grundlagen**

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

**Literatur**

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Mannheim 2025/2026
- Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023

### Bruttogrundflächenberechnung

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

**Gebäude:** Wohnungseigentum Nr. 2 in Form eines Einfamilienhauses

**Unterlagen:** Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung vom 21.05.2025

**Aufmaß:** Kein Aufmaß

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe BGF
Kellergeschoss	11,390	7,320	=	83,37	88,77 m <sup>2</sup>
	1,200	4,500	=	5,40	
Erdgeschoss	11,390	7,320	=	83,37	83,37 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	11,390	7,320	=	83,37	83,37 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 (EFH)</b>					<b>255,51 m<sup>2</sup></b>

**Wohnflächenberechnung**

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

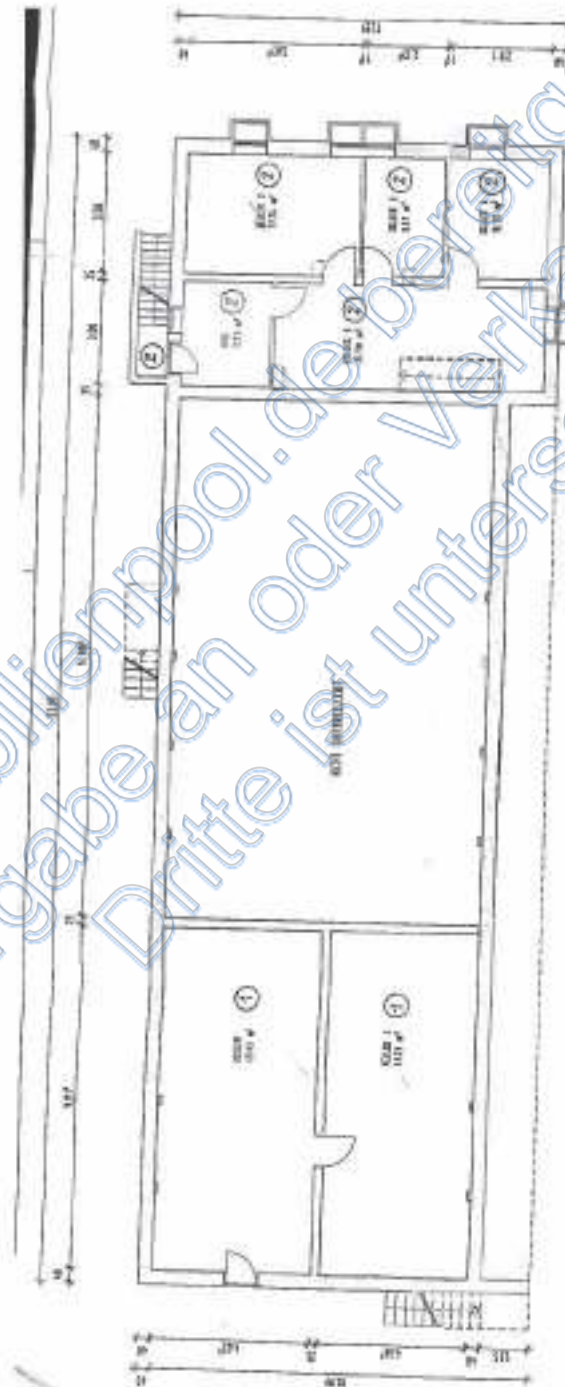
Gebäude: Einfamilienhaus  
 Geschoss: Erdgeschoss - Dachgeschoss  
 Fläche: Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 2  
 Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung vom 21.05.2025  
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<b>Erdgeschoss</b>							
Wohnen / Essen	Fläche aus den Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft. Das Badezimmer ist im Grundriss nicht korrekt dargestellt. Im DG gibt es kein Badezimmer. Das Badezimmer befindet sich im EG. Damit die Gesamtfläche nicht verfälscht wird, wurden allerdings die Raummaße aus den Plänen übernommen.			43,38	43,38	0,65	42,73 m <sup>2</sup>
Diele				7,60	7,60	0,11	7,49 m <sup>2</sup>
Küche				11,80	11,80	0,18	11,62 m <sup>2</sup>
Gäste-WC				2,27	2,27	0,03	2,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum				2,57	2,57	0,04	2,53 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/4				4,08	4,08	0,06	4,02 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>							
Zimmer				18,00	18,00	0,27	17,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Fläche aus den Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft. Dachschräge wurde vom SV in Abzug gebracht. Die Dachgauben sind im Plan nicht dargestellt.			20,13	20,13	0,30	19,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 3				13,86	13,86	0,21	13,65 m <sup>2</sup>
Flur				3,24	3,24	0,05	3,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer				8,00	8,00	0,12	7,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum				2,01	2,01	0,03	1,98 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/4				1,43	1,43	0,02	1,41 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im EG - DG</b>							<b>136,30 m<sup>2</sup></b>

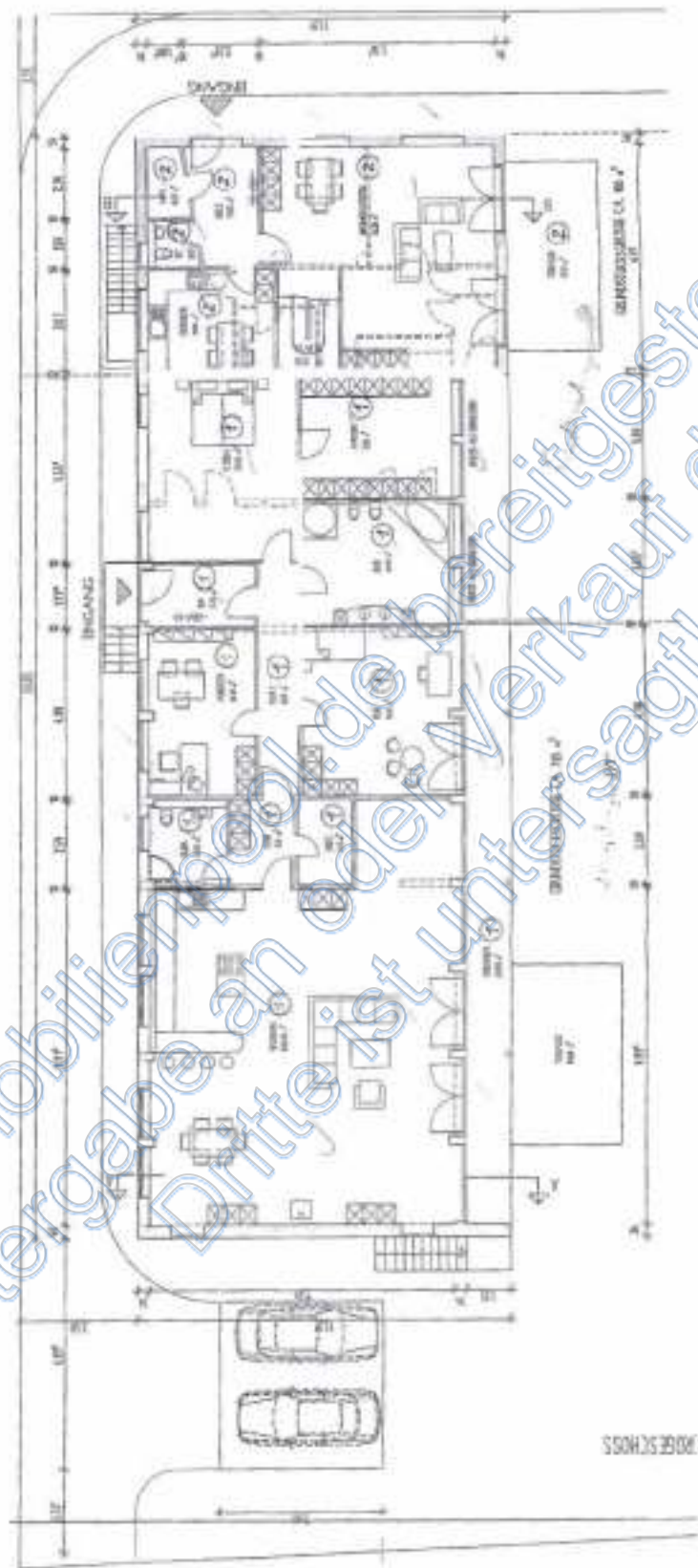
Anlage 3  
zum Verkehrswertgutachten von der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 in  
68239 Mannheim-Seckenheim, Spargelweg 22a

Aufteilungspläne -unmaßstäblich-

Einfamilienhaus - Eigentumseinheit Nr. 2  
Grundriss Kellergeschoss

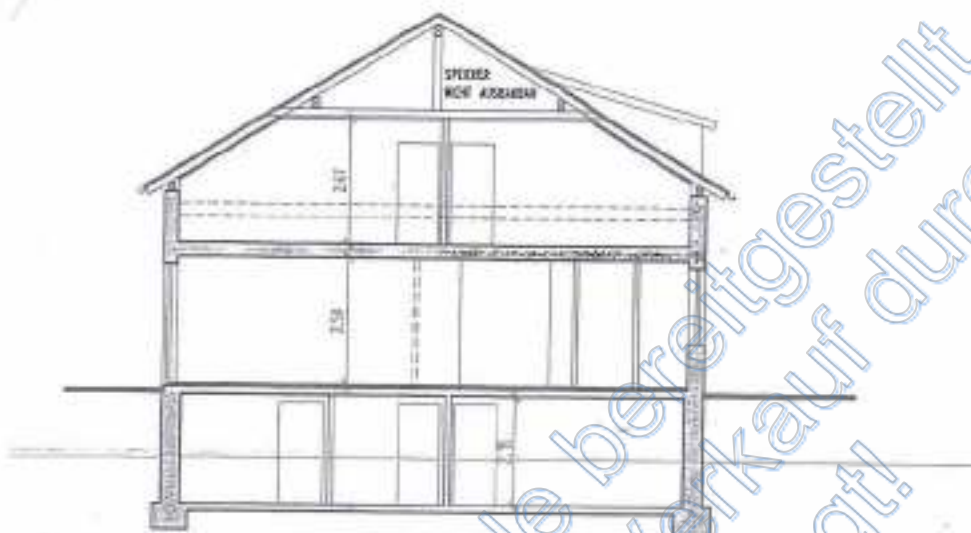


Einfamilienhaus - Eigentumseinheit Nr. 2  
Grundriss Erdgeschoss



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







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

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

Fotos vom Bewertungsobjekt



**Foto 1:**  
Blick auf das Einfamilienhaus  
von der Zufahrt aus  
(Wohnungseigentum Nr. 2)



**Foto 2:**  
Blick auf die Ostseite des  
Wohnungseigentums Nr. 2  
Eingangsbereich



**Foto 3:**  
Blick auf den Kellerabgang  
auf der Nordseite

**Foto 4:**  
Kellerraum im UG  
des Wohnungseigentums Nr. 2



**Foto 5:**  
Wohn- und Essbereich im EG  
des Wohnungseigentums Nr. 2



**Foto 6:**  
Blick auf das Treppenhaus im EG  
des Wohnungseigentums Nr. 2

**Foto 7:**  
Badezimmer im EG des  
Wohnungseigentums Nr. 2



Foto 8:  
Treppe des Einfamilienhauses

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

## Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2  
in 68239 Mannheim-Seckenheim, Spargelweg 22a

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude:

WE als Einfamilienhaus, einseitig angebaut,  
Typ 2.01 Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert  
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1		23%	
Dächer				1		15%	
Außentüren und Fenster				1		11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,7	0,3		5%	
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%	
Heizung			0,5	0,5		9%	
Sonst. techn. Ausstattung			0,5	0,5		6%	

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF	615	685	785	945	1180	100%
---	-----	-----	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	217 EUR/m <sup>2</sup>	0,92
Dächer	15%	142 EUR/m <sup>2</sup>	0,6
Außentüren und Fenster	11%	104 EUR/m <sup>2</sup>	0,44
Innenwände und -türen	11%	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	42 EUR/m <sup>2</sup>	0,17
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,3
Heizung	9%	78 EUR/m <sup>2</sup>	0,32
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52 EUR/m <sup>2</sup>	0,21
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>882 EUR/m<sup>2</sup></b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>3,6</b>



## Hochwassergefährdungskarte

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



## Starkregengefährdungskarte

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